Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 228

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen

Nr. 7

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 8 december 2015

Deze nota naar aanleiding van het verslag wordt mede namens de Minister van Veiligheid en Justitie uitgebracht.

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst naar aanleiding van het wetsvoorstel houdende wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de PvdA-fractie, de SP-fractie, de CDA-fractie, de D66-fractie en de ChristenUnie-fractie, en het lid Van Vliet voor hun bijdragen. Hierna wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen. Daarbij houd ik de volgorde van het verslag zoveel mogelijk aan. Wel zal ik vragen met dezelfde strekking of die in elkaars verlengde liggen gebundeld beantwoorden. Vooraf merk ik graag nog het volgende op.

Een aantal vragen en opmerkingen ziet op de beoogde uitwerking op het niveau van een algemene maatregel van bestuur van de regels met betrekking tot de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen en de hoogte van de energieprestatievergoeding. Enkele fracties hebben gevraagd een ontwerp van de algemene maatregel van bestuur voorafgaand aan de plenaire behandeling van het voorliggende wetsvoorstel aan Uw Kamer te sturen en de leden van de ChristenUnie-fractie geven in overweging de algemene maatregel van bestuur voor te hangen. Bij de beantwoording van de betreffende vragen wordt zo gedetailleerd mogelijk ingegaan op de voorgenomen uitwerking van de eisen aan de energieprestatievergoeding in de algemene maatregel van bestuur. Aanleiding voor dit wetsvoorstel is het initiatief van de Stroomversnelling voor de huursector. Het ontwerp van de algemene maatregel van bestuur dat dit wetsvoorstel verder uitwerkt (hierna: het ontwerpbesluit) ondersteunt dit initiatief. Dit ontwerpbesluit is gepubliceerd op www.internetconsultatie.nl en belangstellenden konden hierop tot en met 5 oktober 2015 reageren. De consultatiereacties zullen hierin worden verwerkt. Daarbij is het

kst-34228-7
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

uitgangspunt om niet alleen de Stroomversnelling te ondersteunen maar ook zoveel mogelijk andere initiatieven in de markt die voldoen aan het concept van nul-op-de-meter. Het geconsulteerde ontwerpbesluit treft u hierbij aan **(bijlage 1)** [1]. Het definitieve ontwerpbesluit waarin de reacties verwerkt worden, zal bij Uw Kamer worden voorgehangen in verband met de daarin opgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, waarbij een correctie wordt toegepast op het aantal huurpunten voor woningen waarvoor een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen.
Voorts merk ik op dat door middel van de bijgevoegde nota van wijziging enkele technische wijzigingen zijn aangebracht in het wetsvoorstel. (Kamerstuk 34 228, nr. 8)[2].

1. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom de koper van een nieuwbouwwoning ten volle wordt geconfronteerd met de lasten van verduurzaming, óók als die financieel niet in zijn voordeel zijn, en bij renovatie geen appèl op de huurder mag worden gedaan in het belang van een betere leefomgeving.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe dat de verhuurder meer zekerheid krijgt dat hij zijn investeringen kan terugverdienen en dat de huurder dus meebetaalt. Het voorstel strekt er echter ook toe dat de huurder wordt beschermd tegen een onredelijk hoge vergoeding. Met dit wetsvoorstel wordt de mogelijkheid voor verhuurder en huurder geïntroduceerd een energieprestatievergoeding overeen te komen voor een zeer energiezuinige woning, gebaseerd op een minimale energieopwekking bij een bepaalde maximale netto warmtevraag van de woning. Daarbij blijft de huurder een huurprijs betalen voor het gebruik van de woning. Voor renovaties die leiden tot woningverbetering kan de verhuurder binnen de kaders van de huidige huurprijswetgeving een deel van zijn investeringen terugverdienen door de huurprijs te verhogen. Het wetsvoorstel brengt hierin geen wijzigingen aan.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe wordt voorkomen dat een algemene maatregel van bestuur waarin alle materiële bepalingen zullen worden opgenomen te veel en te gedetailleerde voorschriften bevat, waardoor investeringen in duurzaamheid effectief worden ontmoedigd.

Voor de uitwerking van de energieprestatievergoeding is aangesloten bij de huidige huurrechtsystematiek met betrekking tot de huur van gereguleerde woningen. Binnen die systematiek worden de materiële normen in een algemene maatregel van bestuur opgenomen, zoals deze in het Besluit huurprijzen woonruimte en de daarbij behorende bijlagen zijn opgenomen om de redelijkheid van de huurprijs vast te stellen. Ook voor de energieprestatievergoeding wordt voorgesteld de materiële normen in een algemene maatregel van bestuur op te nemen. Het wetsvoorstel voorziet in de grondslag om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels te stellen over de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Verder biedt het wetsvoorstel de grondslag om een maximumbedrag voor de energieprestatievergoeding vast te stellen. In de beoogde algemene maatregel van bestuur zullen geen eisen of technieken worden voorgeschreven met betrekking tot de wijze waarop verhuurders zeer energiezuinige woningen realiseren, maar zullen eisen worden gesteld aan de maximale warmtevraag van de woning, de minimale opwek van

[1] Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer
[2] Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

duurzame energie voor het voldoen aan die warmtevraag, voor warm tapwater en voor het energiegebruik door de huurder. Om de huurder inzicht te geven in de energieprestatie van de woning en de wijze waarop deze kan worden beïnvloed ben ik voornemens in de algemene maatregel van bestuur ook voor te schrijven dat de verhuurder hierover bepaalde informatie aan de huurder dient te verstrekken. Ook zal de energieprestatie dienen te worden bemeterd. Bij het vaststellen van die regels zal uiteraard rekening worden gehouden met de eenvoud en de uitvoerbaarheid van de regels en de nalevingskosten voor verhuurders.

Desgevraagd heeft de Stroomversnelling, een initiatief van bouwers en woningcorporaties om woningen te renoveren tot nul-op-de-meter, aangegeven dat de beoogde regels goed toepasbaar zijn.
De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel geld er in het revolverend fonds voor energiebesparing zit, aan welke projecten al geld is besteed en welke extra middelen voor energiebesparing er voor gemeenten beschikbaar komen. Graag zien zij een overzicht van alle fondsen en geldstromen voor energiebesparing waarvoor woningcorporaties, gemeenten en woningbezitters in aanmerking kunnen komen. De leden van de CDA-fractie vernemen graag wat het effectieve gebruik is van het revolverend fonds voor energiebesparingen en of de effectiviteit vergroot kan worden.

Voor eigenaar-bewoners is er het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF). Voor woningcorporaties zijn de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP) en het Fonds Energiebesparing Huursector (FEH) beschikbaar.

In het NEF is 75 miljoen euro rijksgeld en 225 miljoen euro van Rabobank en ASN Bank aan leningen beschikbaar. Begin 2015 is de regeling aantrekkelijker gemaakt en zijn de voorwaarden voor de leningen en de aanvraagprocedure verbeterd (Kamerstukken II 2014/15, 30 196, nr.284). Vanaf juni 2015 kunnen ook Verenigingen van Eigenaren een lening aanvragen bij het NEF. Tussen 21 januari 2014 en september 2015 is bij het NEF in totaal voor ruim 31 miljoen euro aan leningen door eigenaar-bewoners aangevraagd en voor ruim 17 miljoen euro aan leningen verstrekt. Een deel van de aanvragen was op dat moment nog in behandeling. Met de 17 miljoen euro aan verstrekte leningen zijn ongeveer 3.000 energiebesparende maatregelen van eigenaar-bewoners gefinancierd. De populairste maatregelen zijn dubbel glas (ruim 980 keer), energiezuinige deuren (395 keer), gevelisolatie (340 keer), zonnepanelen (335 keer), dakisolatie (235 keer), hoogrendementsketels (ruim 210 keer), vloerisolatie (195 keer), isolerende gevelpanelen (75 keer), zonneboilers (65 keer), en warmtepompen (45 keer).
In het najaar van 2015 is de motie Ronnes aangenomen die de regering verzoekt te onderzoeken waarom het gebruik van het NEF zo beperkt is en een gerichte extra impuls op het NEF te organiseren zodat er meer gebruik van wordt gemaakt. Ik voer de motie uit. Hierover verwacht ik uiterlijk in april 2016 hierover aan uw Kamer te kunnen communiceren.
Op grond van de STEP kunnen verhuurders vanaf 1 juli 2014 tot 1 januari 2018 subsidie aanvragen om de energieprestatie van huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens te verbeteren. Het beschikbare budget is € 400 miljoen (inclusief de uitvoeringskosten van de regeling). Uitbetaling van de toegekende subsidies vindt plaats in 2018 en 2019. Tot nu toe is voor ruim 120 miljoen euro aan aanvragen ingediend.

Op 1 september 2015 is de STEP aangepast als gevolg van geconstateerde onregelmatigheden bij aanvragen van de subsidie. Uw Kamer is hierover bij brief van 18 juni 2015 geïnformeerd (Kamerstukken II 2014/15, 17 050, nr. 506). Naar aanleiding hiervan heb ik samen met Aedes de aanvragers

opgeroepen om de tot nu toe ingediende aanvragen in te trekken en opnieuw in te dienen op basis van de aangepaste regeling. Die oproep is succesvol geweest. De deadline voor intrekking was begin november 2015. Toen werd duidelijk dat ongeveer drie kwart van de ingediende aanvragen is ingetrokken. De komende maanden zal duidelijk worden welk deel van de ingetrokken aanvragen opnieuw wordt ingediend op basis van de aangepaste regeling. Tevens wordt bekeken in hoeverre de regeling nog aantrekkelijker kan worden gemaakt. In de eerste helft van 2016 worden de wijzigingen van de regeling geëvalueerd om na te gaan of de uitvoeringspraktijk voldoende is verbeterd.

In het FEH is 75 miljoen euro van het rijk beschikbaar voor laagrentende leningen voor verhuurders. Het gaat hierbij om zeer ambitieuze energiezuinige renovaties van bestaande huurwoningen, zoals nul-op-de-meter. Tot nu toe zijn aanvragen ingediend voor een totaalbedrag van bijna 10 miljoen euro. In samenhang met de geconstateerde onregelmatigheden die zowel op STEP als op FEH betrekking hadden, is het grootste deel van de aanvragen na de oproep van Aedes ingetrokken. In de hiervoor genoemde brief van 2 juli 2015 heb ik tevens toegezegd om samen met de betrokkenen in de huursector zoals Aedes en Vastgoed Belang te onderzoeken of er oorzaken aan te wijzen zijn waardoor het FEH minder wordt gebruikt dan verwacht.
Gezien het toenemende aantal nul-op-de-meter renovaties is wel de verwachting dat in de loop van 2016 meer aanvragen zullen worden ingediend. Ook is de verwachting dat de invoering van de energieprestatievergoeding een positief effect zal hebben op het aantal aanvragen.

De leden van de SP-fractie vragen naar de stand van zaken omtrent de motie Jansen en Monasch over het handhaven van het ambitieniveau van de energieprestatienorm voor nieuwbouwwoningen (Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 229) en het ambitieniveau voor woningen en de strengere nieuwbouweisen voor energieprestatie. De leden van de CDA-fractie vragen zich af wat het energiebesparingsdoel is bij energiebesparing in de gebouwde omgeving en of dat doel gehaald wordt. Zij willen weten welke extra maatregelen de regering gaat nemen om het doel te halen. De leden van de D66-fractie vragen of ten opzichte van de afspraken in het Energieakkoord het voorliggende wetsvoorstel tijdig in werking kan treden en of de voortgang voldoende op schema ligt om de doelstellingen van het Energieakkoord ten aanzien van gebouwen te halen.

In het Energieakkoord zijn afspraken gemaakt om grote stappen te zetten richting een energievoorziening die in 2050 volledig klimaatneutraal is. Afgesproken is een besparing op finaal energiegebruik met gemiddeld 1,5% per jaar en 100 petajoule aan besparing in 2020. Voor de gebouwde omgeving is dit uitgewerkt in maatregelen voor de koop-, huur- en utiliteitssector.

In de huursector, waar het wetsvoorstel van de energieprestatievergoeding zich op richt, zijn de verhuurders verantwoordelijk voor voldoende investeringen. Ter ondersteuning zijn de STEP en het FEH ingesteld. Zie ook de beantwoording van de vragen van de leden van de SP-fractie en de leden van de CDA-fractie over deze fondsen.
Per 1 januari 2015 is de eis voor de energetische kwaliteit van nieuwbouwwoningen aangescherpt naar een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van ≤ 0,4. Daarmee heeft de regering voldaan aan de motie van de leden Jansen en Monasch. Inmiddels is ook het ambitieniveau voor nieuwbouw vanaf 2020 vastgesteld zoals verwoord in de recente kamerbrief aan Uw Kamer van 2 juli 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 30 196, nr. 352).

Met dit wetsvoorstel wordt de mogelijkheid voor verhuurder en huurders geïntroduceerd om een energieprestatievergoeding af te spreken in het kader van de realisatie van zeer energiezuinige woningen. Daarmee sluit dit wetsvoorstel aan bij de genoemde beleidsdoelstellingen.

In het Energieakkoord is afgesproken dat in 2016 een evaluatie van de gemaakte afspraken zal plaatsvinden. In de Nationale Energieverkenning 2015 is geconstateerd dat met de huidige uitvoering van de maatregelen uit het Energieakkoord de doelen van 100 PJ energiebesparing (voor alle sectoren inclusief de gebouwde omgeving) nog niet binnen bereik zijn. In haar voortgangsrapportage zal de Borgingscommissie van het Energieakkoord eind 2015 aangeven welke intensivering nodig is om de doelen alsnog te halen, zodra de voortgangsrapportage wordt gepubliceerd zal het kabinet deze met zijn reactie naar uw Kamer sturen.

De leden van de D66-fractie vragen of het programma Stroomversnelling op schema ligt en welke invloed het tijdstip van indiening van het voorliggende wetsvoorstel heeft gehad op de planning van de Stroomversnelling. De leden van de PvdA-fractie horen graag van de regering een onderbouwing voor de energiebesparing die dankzij het voorliggende wetsvoorstel extra te realiseren is bovenop de reeds bestaande mogelijkheden en vragen om een realistische raming van het aantal woningen dat daadwerkelijk in aanmerking gaat komen voor een energieprestatievergoeding.

Het Energieakkoord gaat ervan uit dat met het programma van de Stroomversnelling in 2020 111.000 huurwoningen tot nul-op-de-meter gerenoveerd zijn. De eerste 11.000 woningen zijn belegd bij de zes corporaties die de Stroomversnelling huur hebben ondertekend met als voorwaarde dat de energieprestatievergoeding wettelijk mogelijk wordt. Volgens de Nationale Energieverkenning 2015 wordt bij voorgenomen beleid verondersteld dat de aanpak van de Stroomversnelling wordt overgenomen door andere corporaties. Dit leidt in de periode tot en met 2020 tot 100.000 extra nul-op-de-meter woningen. Volgens de Nationale Energieverkenning 2015 leveren de Stroomversnelling en de STEP-regeling samen een extra besparing van 5 petajoule op ten opzichte van de trendmatige besparing van 12 petajoule in de periode 2008 tot 2020, bij voorgenomen beleid. In totaal realiseren corporaties naar verwachting een besparing van 12 petajoule in de periode van 2008 tot 2020.
Het programma van de Stroomversnelling ligt iets achter op de doelstellingen. Aan de ene kant zijn er uitdagingen in het innovatieproces en de reductie van de kosten van de nul-op-de-meter renovaties. Aan de andere kant zijn woningcorporaties voorzichtiger met hun investeringen, zolang de wettelijke mogelijkheid van een energieprestatievergoeding nog niet is aangenomen. De Stroomversnelling verwacht dat bij een spoedige inwerkingtreding van deze mogelijkheid de doelstelling om 111.000 woningen te renoveren naar nul-op-de-meter in 2020 haalbaar is. Dit wetsvoorstel maakt het voorts ook mogelijk dat ander verhuurders investeren in nul-op-de-meter renovaties.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of het niet voor de hand ligt om, naast de «grote stappen» die dit wetsvoorstel mogelijk maakt voor een volledig energieneutrale gebouwde omgeving in 2050, aanvullende mogelijkheden te scheppen, zoals het voor gemeenten mogelijk maken nadere (aanvullende) duurzaamheidseisen te stellen aan bouw- en renovatieopgaven.

Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet krijgen gemeenten mogelijkheden om nadere (aanvullende) duurzaamheidseisen te stellen aan bouw- en renovatieopgaven. In het op basis van de Omgevingswet uit te werken Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) wordt de mogelijkheid geïntroduceerd voor gemeenten om in hun omgevingsplan gebieden aan te wijzen waar voor nieuwbouw strengere energiezuinigheidseisen of strengere milieuprestatie-eisen gelden voor toe te passen bouwmaterialen. Uw Kamer is door de Minister van Infrastructuur en Milieu over de beoogde mogelijkheden voor gemeenten geïnformeerd bij brief van 18 februari 2015, waarin de contouren van de uitvoeringsregelgeving onder de Omgevingswet zijn beschreven (Kamerstukken II 2014/15, 33 118, nr. 18). Over hogere eisen voor duurzaamheid bij verbouw wordt op dit moment overleg gepleegd met de bouwsector. Dit overleg vindt mede plaats ter uitvoering van de motie Dik-Faber c.s., waarin de regering is gevraagd afspraken te maken met de bouwsector over hogere eisen voor duurzaamheid in de bestaande bouw bij verbouw en de resultaten hiervan te verwerken in de onder de Omgevingswet op te stellen algemene maatregel van bestuur (Kamerstukken II 2014/15, 33 962, nr. 147). De resultaten van dit overleg zullen zo nodig worden verwerkt in het Bbl.

Met de per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet kunnen gemeenten, op basis van hun woonvisie, prestatieafspraken over verduurzaming bij renovaties maken met individuele corporaties. Dat kan ook over nul-op-de-meter renovaties van woningen waarvoor een energieprestatievergoeding overeengekomen kan worden.

Uw Kamer heeft recent een motie van de leden Schouten en De Vries aangenomen. Daarin is de regering verzocht te onderzoeken hoe de transformatie van de volledige bestaande voorraad sociale huurwoningen naar nul-op-de-meter wettelijk kan worden verankerd met als einddatum van deze transformatie het jaar 2035, bijvoorbeeld door te verplichten jaarlijks gemiddeld 5% en minimaal 3% van de woningvoorraad naar nul op de meter te transformeren, en de Kamer binnen zes maanden een voorstel voor te leggen (Kamerstukken II 2015/16, 34 300 XVIII, nr. 26). Ik heb aangegeven dit te zullen onderzoeken en zal uw Kamer voor de zomer van 2016 over de voortgang informeren.

2. De effecten van de vigerende wet- en regelgeving bij nul-op-de-meter woningen

De leden van de SP-fractie willen weten wat concreet wordt bedoeld met «een minimale energieopwekking bij een maximale netto warmtevraag». De leden van de PvdA-fractie vragen nauwkeurig aan te geven aan welke eisen woningen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een energieprestatievergoeding en welke eisen in lagere regelgeving hiervoor worden opgenomen.

In de op basis van dit wetsvoorstel vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt nader uitgewerkt wat wordt verstaan onder een minimale energieopwekking bij een maximale netto warmtevraag. Gedacht wordt aan een aantal voorwaarden inzake de woning die zo goed mogelijk waarborgen dat de woning in de praktijk daadwerkelijk energiezuinig is en ook voldoende energie levert aan de huurder. Het voornemen is om als uitgangspunt bij de realisatie van een nul-op-de-meter woning te hanteren een woning met een zeer lage warmtevraag die zelf voldoende energie opwekt voor verwarming, warm tapwater en het elektriciteitsgebruik door de bewoners. Daarbij staat de eerste stap van de zogenaamde trias energetica voorop: het beperken van het energiegebruik, bijvoorbeeld door de woning goed te isoleren. Dit uitgangspunt en dit principe leiden

tot een aantal voorwaarden dat gesteld wordt aan de woningen waarvoor een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Eerst dient gekeken te worden naar de maximale netto warmtevraag van de woning. De warmtevraag wordt bepaald door kenmerken van de woning, hoofdzakelijk de isolatie, kierdichtheid en de ventilatie van de woning. Hoe lager de warmtevraag van de woning, hoe minder energie er nodig is om de woning te verwarmen. Verder dient na zeer goede isolatie, resulterend in een zeer lage warmtevraag, de resterende hoeveelheid benodigde energie voor verwarming van de woning en voor warm tapwater duurzaam te worden opgewekt op de woning of op het wooncomplex waarvan de woning deel uitmaakt. Voorts dient een bepaalde hoeveelheid duurzame energie op de woning of op het wooncomplex waarvan de woning deel uitmaakt, te worden opgewekt voor het benodigde elektriciteitsgebruik van de bewoners, oftewel voor het gebruiksgebonden energieverbruik. Daarbij wordt uitgegaan van gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik van de woning dat past bij het gebruikersprofiel van die woning. De hierbij beoogde berekeningssystematiek sluit aan bij de huidige berekening van de energie-index.

De leden van de SP-fractie lezen dat er tussentijds veranderingen kunnen optreden in bijvoorbeeld het energiegebruik, maar dat een profiel van een huishouden bij de betreffende woonruimte moet passen. Deze leden vragen wat er gebeurt als het huishouden, en daarmee het profiel, tussentijds verandert en wat de gevolgen zijn binnen de oude en de nieuwe wetgeving. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de maximale netto warmtevraag wordt beïnvloed door gedragsaspecten die samenhangen met isolatie. Zij willen weten of bewoners meer energie gaan verbruiken na verduurzaming en of dit de maximale netto warmtevraag, en daarmee de prestatievergoeding per vierkante meter, beïnvloedt. De leden van de PvdA-fractie vragen hoe freerider-gedrag wordt voorkomen in wooncomplexen wanneer voor alle huurders dezelfde energieprestatievergoeding gaat gelden, ongeacht het daadwerkelijke gedrag omtrent energiegebruik. De leden van de D66-fractie vragen op welke wijze het ook voor huurders die relatief weinig energie gebruiken, aantrekkelijk worden gemaakt om in te stemmen met een energiebesparende renovatie.

Op grond van dit wetsvoorstel kan een energieprestatievergoeding worden overeengekomen met het oog op een gemiddeld energiegebruik door de bewoners en een daaraan gekoppelde opwekkingscapaciteit van de woning op basis van de maximale warmtevraag van de woning. De warmtevraag van de woning is een vast kenmerk van de woning. Deze wordt louter beïnvloed door de fysieke eigenschappen van de woning zelf. Het gedrag van de bewoner heeft dus geen invloed op de hoogte van deze warmtevraag. Wel kan een individuele huurder die meer elektriciteit wil (gaan) verbruiken dan gemiddeld, en dus meer dan de woning levert, dat vrijelijk doen. Dan zal hij deze extra elektriciteit af kunnen nemen van zijn of haar energieleverancier en daarvoor – naast de energieprestatievergoeding – moeten betalen, zoals elke huurder die meer elektriciteit afneemt dan gemiddeld daar meer voor betaalt. Anderzijds kan een huurder met een laag energieverbruik energie overhouden en deze gaan leveren aan de energieleverancier. Deze huurder zal dan een terugleververgoeding ontvangen van de energieleverancier. Het wetsvoorstel kent hiermee voor de huurder een duidelijke prikkel om zuinig met energie om te gaan, zodat freerider-gedrag dan ook niet aan de orde is. Verder kan een verhuurder het voor een huurder die relatief weinig energie gebruikt, aantrekkelijk maken om in te stemmen met de renovatie door een lagere energieprestatievergoeding voor te stellen. Ook de, na renovatie, comfortabelere en mooiere woning kan een reden zijn om in te stemmen met de renovatie, ook als de huurder relatief weinig energie gebruikt.

Het is wel van belang dat de huurder inzicht heeft in de wijze waarop zijn concrete energieverbruik gevolgen kan hebben voor zijn energierekening. Ik ben daarom voornemens om in de algemene maatregel van bestuur op te nemen dat de verhuurder de huurder informeert over het gebruikersgedrag dat hoort bij de energieprestatievergoeding en wat de consequenties zijn van afwijking van dat gebruikersgedrag op de energierekening van de huurder.

De leden van de SP-fractie vragen naar concretere informatie over de structurele kosten die een verhuurder heeft. Zij willen weten aan welke exploitatiekosten wordt gedacht en hoe lang het duurt voordat deze zijn vergoed.

De verhuurder doet een grote investering in de woning en heeft daarnaast onderhouds- en vervangingskosten aan (de installaties van) de woning. Die kosten zijn afhankelijk van bijvoorbeeld de keuzes die worden gemaakt bij renovatie, zoals de bouwtechnische ingrepen en gekozen installaties, en de kostenontwikkeling van onderdelen die gedurende de levensduur van de woning vervangen worden. Het is aannemelijk dat de terugverdientijd meerdere decennia beslaat. Daarnaast zullen de investeringen niet oneindig meegaan en zal de woning mogelijk na enkele decennia wederom aan een renovatie of zelfs vervanging toe zijn, zodat de kosten om de energieprestatie te leveren daardoor blijven doorlopen.

De leden van de D66-fractie lezen dat een beter energielabel als gevolg van energiebesparing kan leiden tot een hogere (maximale) huurprijs. Zij vragen of dit betekent dat maatregelen voor energiebesparing die niet leiden tot een beter energielabel, niet kunnen leiden tot een hogere (maximale) huurprijs.

De maximale huurprijs van een gereguleerde woning wordt bepaald door het puntensysteem volgens het woningwaarderingsstelsel (hierna: WWS). Daarbij worden ook huurpunten toegekend voor de energieprestatie van de woning. Sinds 1 januari 2015 worden deze punten bepaald op basis van de energie-index van de woning. Indien er geen energie-index aanwezig is, mag een (oud) energielabel gebruikt worden, mits dat niet ouder is dan tien jaar. Een lagere energie-index (of een beter energielabel) van een woning geeft de woning meer WWS-punten. In theorie kan het zijn dat aan een huurwoning aanpassingen worden gedaan, waardoor de woning een lagere energie-index krijgt, maar dat deze toch binnen dezelfde klasse voor de WWS-punten blijft. Ter illustratie: een eengezinswoning met een energie-index tussen de 0,6 en 0,8 krijgt 40 WWS-punten. Als de energie-index van die woning bijvoorbeeld verbetert van 0,75 naar 0,65 zal die woning 40 WWS-punten voor zijn energetische prestatie houden. De maximaal in rekening te brengen huurprijs blijft in dat geval gelijk. In de praktijk komt dit echter niet of nauwelijks voor. Bij de renovatie van een woning verbetert de energie-index meestal zodanig dat de woning meer WWS-punten krijgt en de maximaal te vragen huurprijs stijgt. In het onderzoek «Inventarisatie belemmeringen in de uitvoering van energiebesparing in de sociale huursector» van Companen, waarover Uw Kamer bij brief van 18 december 2014 is geïnformeerd, is dit niet als belemmering naar voren gekomen (Kamerstukken II 2014/15, 30 196, nr. 261).

De leden van de D66-fractie vragen nader toe te lichten waarom de structurele, praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten van energieopwekking- en transformatietechnologieën die onderdeel worden van de woning, geen onderdeel kunnen uitmaken van de huurprijs.

De regels betreffende de huurprijs zijn niet afgestemd op dit geval en laten zich daarop ook moeilijk afstemmen. In het huidige recht kunnen de kosten voor de levering van energie slechts in rekening worden gebracht in de vorm van een vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening met een individuele meter. Dat valt volgens artikel 7:237 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) buiten de huurprijs, bedoeld in lid 2 van dat artikel. De vergoeding voor de nutsvoorziening wordt thans vastgesteld op basis van de daadwerkelijk geleverde energie aan de hand van de in de woning aanwezige individuele meter, maar bij de nul-op-de-meter woningen wordt structureel een minimale hoeveelheid opgewekte energie gegarandeerd op basis van de maximale warmtevraag van de woning. De kosten die de verhuurder hier maakt zijn niet eenduidig te vertalen in iets dat zich met een individuele meter als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 BW laat meten. De vergoeding voor deze kosten laat zich evenmin als onderdeel van de huurprijs regelen. De huurprijs is volgens artikel 237 lid 2 BW «de vergoeding die verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woonruimte». Bij de energieprestatievergoeding gaat het echter om een berekening die uitgaat van de minimale hoeveelheid opgewekte energie en de maximale warmtevraag, waarbij vele uiteenlopende factoren een rol kunnen spelen. Die berekening leidt structureel tot een vaste gegarandeerde energieprestatievergoeding. Het aldus berekende bedrag kan niet worden geconstrueerd als onderdeel van «een vergoeding voor het enkele gebruik van de woonruimte» in de zin van artikel 7:237 lid 2 BW. Daarom wordt in het voorgestelde artikel 7:237 lid 4 BW van het wetsvoorstel de mogelijkheid geopend om een energieprestatievergoeding overeen te komen, waardoor voor die vergoeding eigen regels gaan gelden.

3. Inhoud van het voorstel

De leden van de VVD-fractie begrijpen dat de maximale energieprestatievergoeding praktisch zal worden losgekoppeld van de energieprijzen in de markt en vragen zich af wat er gebeurt als de marktprijzen sterk dalen en de teruglevering van energie aan het net minder oplevert. Zij willen weten of de individuele energieprestatievergoeding dan kan worden aangepast en of de individuele energieprestatievergoeding kan worden aangepast als de bestaande belastingvoordelen op teruglevering zouden vervallen. Zij vernemen graag wat dergelijke veranderingen betekenen voor het terugverdienvermogen en de investeringsagenda van verhuurders.

De hoogte van de energieprestatievergoeding is gebaseerd op de op de woning, of het wooncomplex waarvan de woning deel uitmaakt, opgewekte duurzame energie en is gekoppeld aan de mate waarin de warmtevraag van de woning is beperkt door bijvoorbeeld toepassing van isolatie. Zoals toegelicht in het antwoord op de vraag van de leden van de SP-fractie wat onder een minimale energieopwekking bij een maximale netto warmtevraag wordt verstaan, wordt het terugverdienvermogen en de investeringsagenda van verhuurders hierdoor vooral bepaald door een goede toepassing van de trias energetica en daarmee door investeringen die in de eerste plaats leiden tot minder energieverbruik. De gekozen uitwerking maakt het ook mogelijk om op langere termijn zekerheid te krijgen over de maximale energieprestatievergoeding en biedt daarmee een stabiel investeringsklimaat voor verhuurders.

Bij een energieprestatievergoeding die gebaseerd zou zijn op de energieprijzen zou de energieprestatievergoeding steeds moeten worden aangepast aan de fluctuerende energieprijzen. Dit zou voor verhuurders leiden tot een minder stabiel investeringsklimaat en tot grotere investeringsrisico's. Of hetzelfde geldt, indien belastingvoordelen komen te vervallen, is sterk afhankelijk van het genoten belastingvoordeel en van de vraag of de weggevallen belastingvoordelen op een andere manier

kunnen worden gecompenseerd. Ook voor de huurder biedt een vaste vergoeding meer zekerheid over zijn energiekosten over een langere termijn. Gesteld zou kunnen worden dat de huurder bij dalende energieprijzen wellicht financieel beter af zou zijn geweest met een koppeling aan de energieprijzen, maar bij stijgende energieprijzen zal de huurder voordeel hebben van de vaste energieprestatievergoeding.

Het wetsvoorstel belemmert overigens niet dat huurder en verhuurder afspraken maken over de hoogte van de energieprestatievergoeding en de wijze waarop deze kan worden aangepast, zolang deze het wettelijk voorgeschreven maximumbedrag niet overschrijdt.

De leden van de VVD-fractie vragen om een toelichting op het voorgestelde maximum van € 1,40 per vierkante meter per maand. Zij willen weten of het noodzakelijk en nuttig is een dergelijk maximum op te nemen en hoe dit bedrag zich verhoudt tot de totale energiekosten voor en na renovatie, en of dit maximum geldt ongeacht het energielabel voorafgaand aan renovatie. Ook de leden van de PvdA-fractie en de SP-fractie willen weten waarop dit bedrag gebaseerd is. Daarbij vragen de leden van de PvdA-fractie waarom elke vierkante meter even zwaar telt en of het denkbaar is om het bedrag per vierkante meter te differentiëren. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen bij de voorgenomen algemene maatregel van bestuur de maximale bedragen te onderbouwen.

De bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen maximale vergoeding zal gelden ongeacht de concreet gedane investering en ongeacht de energie-index of het energielabel voorafgaand aan de renovatie. Het vaststellen van een maximale vergoeding is belangrijk om duidelijkheid te verschaffen aan de verhuurder en de huurder. Het bedrag van € 1,40 per vierkante meter per maand is gebaseerd op berekeningen van Energiesprong, het innovatieprogramma van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, waaruit bleek dat met een vergoeding van deze hoogte aan de ene kant verhuurders in staat zijn de grote investering in de woning te doen en aan de andere kant de renovatie voor huurders met gelijke woonlasten kan plaatsvinden.
Verder blijkt uit berekeningen van DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. (hierna: DGMR) dat een dergelijke energieprestatievergoeding, gecombineerd met een correctie op de WWS-punten, redelijk is **(bijlage 3)**[3]. Voor de zittende huurder is een eventuele woonlastenstijging afhankelijk van de afspraken die de verhuurder en de huurder daarover maken. Het staat de huurder en verhuurder vrij een lagere energieprestatievergoeding af te spreken met het oog op de woonlasten van de huurder.
Bij mutatie (nieuwe huurder) zullen voor een gerenoveerde woning bij een maximale energieprestatievergoeding van € 1,40 per vierkante meter per maand de woonlasten licht kunnen stijgen, uitgaande van eenzelfde huurbeleid als voor een ongerenoveerde woning of een minder ambitieus gerenoveerde woning. Deze stijging verschilt niet significant van de stijging van de woonlasten bij een normale, minder ambitieuze renovatie. De conclusie van DGMR is: *«de EPV is in die situaties niet bovenmatig en compenseert het wegvallen van de energierekening in de EPV-woning».* In het ontwerpbesluit ben ik uitgegaan van dit bedrag.
Een differentiatie van de vergoeding naar verschillende soorten vierkante meters, zoals gevraagd door de leden van de PvdA-fractie zou de regeling complexer en lastiger uitvoerbaar maken en minder goed te begrijpen voor huurders. Het voornemen is om de regeling aan te laten sluiten op bestaande definities die eenduidig en duidelijk vast liggen in normen die reeds worden gebruikt in de huursector, zoals de norm voor het bepalen

[3] Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

van de gebruikersoppervlakte. Daarbij telt niet elke vierkante meter vloeroppervlakte mee.

Het staat de huurder en verhuurder verder vrij een lagere energieprestatievergoeding af te spreken met het oog op de woonlasten van de huurder. Overigens is het uitgangspunt van de Stroomversnelling dat de maandlasten voor de huurder niet hoger zijn dan de kosten voor zijn huidige energierekening.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe met dit wetsvoorstel wordt gewaarborgd dat op de langere termijn de totale woonlasten voor huurders (huur, servicekosten en energiekosten) naar beneden gaan vanwege de energiebesparende maatregelen. Zij zien graag een nadere onderbouwing op dit punt waarbij ook de toename van de WOZ-waarde en het effect daarvan op de maximaal redelijke huur wordt beschouwd. De leden van de SP-fractie vragen hoe wordt gecontroleerd of de woonlasten daadwerkelijk niet toenemen en wie voor het toezien daarop verantwoordelijk kan worden gesteld.

Het wetsvoorstel gaat uit van een vaste energieprestatievergoeding die aan een maximum is gebonden, zodat deze vóóraf door de verhuurder bij het renovatievoorstel inzichtelijk kan worden gemaakt en de huurder op dat moment de effecten op zijn woonlasten kan beoordelen. Daarmee wordt geborgd dat huurders niet worden geconfronteerd met een onredelijk hoge vergoeding voor de energielevering na renovatie van de woning tot nul-op-de-meter. Verder wordt de contractsvrijheid van verhuurder en huurder niet gewijzigd. Dit betekent dat een verhuurder de instemming zal moeten hebben van de huurder als hij de aan hem verhuurde woning wil renoveren tot nul-op-de-meter. Het ligt dan ook in de rede dat de verhuurder de huurder een aantrekkelijk aanbod doet. De huurder zal daarbij zelf het oog hebben op de gevolgen voor zijn woonlasten vóór en na renovatie en hij zal daarbij ook de eventueel verwachte andere voordelen van de renovatie meewegen. Dat het renoveren van een wooncomplex kan leiden tot een hogere WbijlaageOZ-waarde en mogelijk tot een hogere maximale huurprijs, zal daarbij ook kunnen worden betrokken.

De leden van de PvdA-fractie vragen of investeringen en verduurzaming, beoogd door de verhuurder, in de praktijk alleen op basis van een vrijwillige medewerking van de huurder mogelijk zijn. Verder vragen zij of een huurder een energieprestatievergoeding mag weigeren, indien 70% van de bewoners akkoord is met de investeringen en de energieprestatievergoeding en hoe de verhuurder dan zijn investering terugkrijgt bij de huurders die niet mee willen doen. Voorts willen deze leden weten hoe de regering een maatregel om de grens voor instemming voor grootschalige energetische renovaties te verlagen naar een gewone meerderheid van 50% beoordeelt, om sneller en vaker complexmatig te kunnen renoveren. De leden van de VVD-fractie constateren dat zittende huurders moeten instemmen met renovatie, hetgeen kan leiden tot blokkades van grootscheepse renovatie, zoals beoogd in het Energieakkoord. Zij vragen wat dit betekent voor de CO_2-reductiedoelstellingen uit het Energieakkoord. Ook vragen zij welke rechtsmiddelen de verhuurder ter beschikking staan om renovatie in dergelijke gevallen af te dwingen. De leden van de D66-fractie vragen of, in het geval er sprake is van een complex met meerdere woningen, alle huurders moeten instemmen of ten minste 70% van de zittende huurders moet instemmen met de renovatie, waarna de overige huurders de renovatie moeten toestaan. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of zij het goed begrijpen dat er geen wijzigingen zullen zijn ten opzichte van de huidige situatie waarbij ten minste

70% van de bewoners instemming moet verlenen met de voornemens van de woningcorporatie.

In het geval van een complex wordt een voorstel van een verhuurder tot renovatie op grond van artikel 7: 220 BW vermoed redelijk te zijn, indien 70% of meer met dat voorstel heeft ingestemd. Voor de enkele huurder binnen een complex die daar niet mee instemt, zal in dat geval de renovatie ook doorgaan. Wel heeft die huurder op grond van artikel 7: 220 BW de mogelijkheid om zich binnen 8 weken tot de rechter te wenden voor een beslissing over de redelijkheid van het voorstel tot renovatie.

In het AO van 18 december 2013 is aan het lid Monasch (PvdA) toegezegd om te onderzoeken welke belemmeringen (in het bijzonder het 70% instemmingsvereiste) er zijn bij het energiezuiniger maken van sociale huurwoningen (Kamerstukken II, 2013/14, 30 196, nr. 235). Uw Kamer is hierover vervolgens bij eerdergenoemde brief van 18 december 2014 geïnformeerd (Kamerstukken II 2014/15, 30 196, nr. 261). Zoals is aangegeven in die brief heeft deze toezegging geleid tot een onderzoek, waarvan de rapportage is meegezonden bij de genoemde brief. Dit onderzoek «Inventarisatie belemmeringen in de uitvoering van energiebesparing in de sociale huursector» (Companen) is in nauw overleg met de Nederlandse Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang tot stand gekomen. Uit dit onderzoek bleek dat alle geïnterviewde corporaties ervaring hebben met het 70% instemmingsvereiste van huurders. Verreweg de meeste respondenten geven aan in de praktijk geen moeite te hebben met het bereiken van die meerderheid. Succes wordt behaald door aandacht voor communicatie, persoonlijk aanspreken en soms betrokkenheid van de huurdersorganisaties. Een ander deel van de respondenten geeft aan dat men dit niet als belemmering ervaart, omdat men de huurders niet complexgewijs benadert, maar kiest voor de een-op-een benadering voor verbetering per woning. Een deel van de respondenten voert daarnaast geen huurverhoging door na het aanbrengen van verbeteringen. Dit maakt het bereiken van de vereiste meerderheid ook gemakkelijker. Gegeven dit onderzoek ziet de regering geen aanleiding om de grens voor instemming voor grootschalige energetische renovaties te verlagen naar een gewone meerderheid van 50%.

Overigens geeft ook de Stroomversnelling aan draagvlak voor de renovatie essentieel te vinden en dat de aangesloten woningcorporaties deze instemming op dit moment relatief gemakkelijk verkrijgen.

De leden van de PvdA-fractie vragen om een reactie op de brief van de Nederlandse orde van advocaten van 3 september 2015 (hierna NOvA). Zij constateerden dat die brief erg kritisch is, terwijl de Raad van State veel milder is in haar oordeel. Dit verschil in inzicht vanuit juridisch oogpunt heeft deze leden bevreemd.

De detailopmerkingen in de brief van de NOvA zullen hierna ter sprake komen bij de beantwoording van de vragen van de fracties die aan deze opmerkingen ontleend zijn. Over de twee hoofdbezwaren van de NOvA wordt het volgende opgemerkt.
Een eerste hoofdbezwaar van de NOvA is dat de memorie van toelichting niet duidelijk maakt of het wetsvoorstel in de praktijk werkbaar, technisch uitvoerbaar en financieel haalbaar zal zijn. Juist is, zoals in de brief van de NOvA wordt geconstateerd, dat de uitwerking in belangrijke mate zal moeten plaatsvinden in lagere regelgeving en dat dit het voor de NOvA moeilijk heeft gemaakt om de consequenties van de nieuwe regeling geheel te overzien. Ook bij de verschillende fracties leven er vragen over de uitwerking van de eisen aan de energieprestatievergoeding. Hieraan komt de onderhavige nota naar aanleiding van het verslag zoveel mogelijk

tegemoet door op alle punten waarop vragen blijken te zijn gerezen, zo precies en gedetailleerd mogelijk antwoord te geven tegen de achtergrond van het Energieakkoord en wat op basis daarvan bij het verdere overleg naar voren is gekomen, alsmede door het ontwerpbesluit als bijlage aan deze nota toe te voegen. Dat de uitwerking van het wetsvoorstel aan lagere regelgeving is overgelaten is, zoals ook in het antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie is aangegeven, bij huur van woonruimte waarbij de materiële normen in een algemene maatregel van bestuur worden opgenomen, overigens niet ongewoon. Bij het onderhavige onderwerp is dat, gezien het detailniveau van die normen, ook niet te vermijden.
Het tweede bezwaar komt erop neer dat het wetsvoorstel in strijd zou zijn met de systematiek van het huurprijzenrecht woonruimte, zoals dat sedert 1 juli 1979 geldt. Dat bezwaar snijdt geen hout. Zoals in de memorie van toelichting is uiteengezet en hiervoor in het antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie nader is toegelicht waarom de structurele, praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten van energieopwekking- en transformatietechnologieën die onderdeel worden van de woning, geen onderdeel kunnen uitmaken van de huurprijs is herhaald, schiet het huidige recht tekort voor het ontwikkelen van regels om te komen tot energieneutrale woningen, zoals geboden is in het kader van het Energieakkoord. De regeling van het wetsvoorstel is niet met het bestaande systeem in strijd, maar voegt daaraan een nieuw element toe door in artikel 7:237 BW de mogelijkheid te openen om door het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot een energieprestatievergoeding te bereiken dat voor die vergoeding eigen regels gaan gelden. Hierna wordt op dit stelsel nader ingegaan bij de beantwoording van de vragen van de fracties van de PvdA en de SP naar aanleiding van de reactie van het advocatenkantoor Boekel De Nerée op de consultatieversie van het wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af van wie de energie is die wordt opgewekt en die niet wordt gebruikt, maar gesaldeerd wordt. Zij vragen wie de eigenaar is van die te salderen energie als de verhuurder de installaties aanbrengt of daarvoor een lease-achtige constructie aangaat met een energieleverancier, maar de huurder de vergoeding voor gebruik van de totale woning inclusief de energiebesparende installaties betaalt. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe wordt gesaldeerd, indien er sprake is van een andere energieleverancier bij een nul-op-de-meter woning met een energieprestatievergoeding.

Voor het salderen van opgewekte elektriciteit is het niet van belang wie de eigenaar is van de opgewekte elektriciteit, maar is bepalend via welke aansluiting deze elektriciteit wordt teruggeleverd aan het energienet. In het geval van een nul-op-de-meter woning ten aanzien waarvan een energieprestatievergoeding is overeengekomen, zal de opgewekte elektriciteit worden teruggeleverd aan het energienet via de aansluiting daarop in de huurwoning van de huurder. Dat betekent dat de huurder de teruggeleverde elektriciteit kan salderen met de door de energieleverancier geleverde elektriciteit via diezelfde aansluiting.

De leden van de PvdA-fractie, de ChristenUnie-fractie, de D66-fractie en de CDA-fractie willen weten of de energieprestatievergoeding met BTW belast zal worden.

De energieprestatievergoeding wordt behandeld als een van BTW vrijgestelde vergoeding. Een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen als de verhuurder een bepaalde energieprestatie van de woning kan garanderen. Deze zogenoemde energieprestatie wordt geleverd door een combinatie van energiebesparende en energieleve-

rende voorzieningen die de verhuurder aan die woning heeft laten aanbrengen. De energieprestatievergoeding is gebaseerd op een door de verhuurder gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte energie op basis van een gegarandeerde maximale netto warmtevraag en bedraagt ten hoogste een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag. Het gaat hierbij om woningen waarbij het netto energiegebruik van een woning praktisch tot nul wordt gereduceerd, waarbij een belangrijk deel van de investering van de verhuurder bestaat uit energiebesparende maatregelen. De hoogte van de energieprestatievergoeding hangt niet af van de daadwerkelijke hoeveelheid geleverde en door de huurder gebruikte energie. Zo dient de huurder de energieprestatievergoeding bijvoorbeeld ook te voldoen als de woning niet wordt gebruikt en geen energie wordt gebruikt. Wanneer de huurder extra energie geleverd wil krijgen, moet hij zelf een leveringsovereenkomst afsluiten met een energieleverancier, waarbij over de levering van die energie BTW is verschuldigd.
De BTW-heffing sluit aan bij de diensten die tegen vergoeding worden geleverd. In dit geval wordt tegenover de betaling van de energieprestatievergoeding een prestatie door de verhuurder geleverd, die bestaat in het leveren van een bepaalde energieprestatie van de gehuurde woning. Op grond van het huidige recht gaat deze prestatie op in de huur van de woning als de overheersende prestatie van de verhuurder. Voor de BTW-heffing is deze prestatie en de huur van de woning niet goed te scheiden. Er wordt in wezen huur en een energieprestatievergoeding betaald voor een zeer energiezuinige woning die zelf energie oplevert.

De leden van de PvdA-fractie hechten aan een degelijke garantie dat verhuurders via saldering hun investering volgens plan kunnen terugverdienen en pleiten desnoods voor een wettelijke verankering van een ruime periode van salderingsrecht voor deze woningen en vragen de regering hierop te reageren. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen meer zekerheid te geven dat het salderen voor energieneutrale woningen voorlopig mogelijk blijft. De leden van de D66-fractie vragen of de regering kan beamen dat een verhuurder en huurder geen energiebelasting hoeven te betalen over zelf opgewekte energie en dat dit ook zo zal blijven, zodat er geen extra kosten zijn bovenop de energieprestatievergoeding. De leden van de SP-fractie vragen hoe de energieprestatievergoeding zich verhoudt tot de plannen van de regering om de salderingsregeling te herzien in 2017.

De Minister van Economische Zaken heeft over saldering, onder meer in het algemeen overleg met Uw Kamer op 23 september 2014 (Kamerstukken II 2014/15, 29 023, nr. 177) aangegeven dat salderen in elk geval tot 2020 in stand blijft. Een evaluatie is voorzien in 2017. Daarbij heeft de Minister van Economische Zaken tevens aangegeven dat er een goede overgangsregeling zal komen, mochten er wijzigingen komen. Het is vanzelfsprekend dat de investeringszekerheid van verhuurders van nul-op-de-meter woningen en de woonlasten van huurders van deze woningen relevante belangen zijn die betrokken zullen worden bij de afweging met betrekking tot een eventuele wijziging met overgangsregeling.

De leden van de PvdA-fractie horen graag hoe voorkomen gaat worden dat woningen door de opslag op de huur boven de liberalisatiegrens uitkomen. Zij willen weten hoe de regering gaat garanderen dat de energieprestatievergoeding in geen enkel geval zal leiden tot extra liberalisatiepotentieel.

De effecten op een mogelijke liberalisatie als gevolg van dit wetsvoorstel zijn beperkt. De energieprestatievergoeding is een vergoeding die naast de huurprijs kan worden overeengekomen. Indien de renovatie tot een zeer energiezuinige woning leidt tot woningverbetering, kan de verhuurder daarnaast de huurprijs volgens de thans geldende regels verhogen. Daarbij zal de huurverhoging volgens artikel 7:255 BW in redelijke verhouding moeten staan tot de woningverbetering en zal de huurprijs worden bepaald volgens het WWS. Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven, zal wel in het Besluit huurprijzen woonruimte een correctie worden toegepast door verlaging van het aantal huurpunten voor de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen om te voorkomen dat in die gevallen door de huurder dubbel wordt betaald voor de energielevering. Deze correctie beperkt de mogelijkheden om de huurprijs van een woning te liberaliseren.

De leden van de PvdA-fractie en de SP-fractie willen weten hoe de correctie in het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor deze woningen er exact uitziet. Daarnaast vragen de leden van de PvdA-fractie of het klopt dat voor alle afzonderlijke woningen waar energiemaatregelen via de energieprestatievergoeding in rekening worden gebracht, de bijbehorende energetische kenmerken uit het WWS niet langer in de waardering van die woningen worden meegenomen en zo ja, hoe de borging daarvan inzichtelijk is te maken. Ook merken deze leden op dat de Woonbond aanbeveelt dat de energie-index voor deze woningen die meetelt voor het WWS, wordt berekend zonder de maatregelen die via de energieprestatievergoeding gewaardeerd worden, zoals in het onderzoek van DGMR dat dient ter onderbouwing van de maatregel. Zij vragen de regering hierop te reageren. De leden van de SP-fractie willen weten op welke wijze het Besluit huurprijzen woonruimte wordt aangepast en hoe kan worden gegarandeerd dat de huurder niet twee maal voor dezelfde kosten moet opdraaien. Ook de leden van de D66-fractie willen weten hoe voorkomen wordt dat de huurder niet twee keer betaalt en vragen wat de relatie is tussen de energieprestatievergoeding en de rol van het energielabel in het WWS.

De maximale huurprijs wordt bepaald op basis van de puntensystematiek in het WWS. Een van de factoren die daarbij wordt gehanteerd is de energie-index van de betreffende woning. Met de energie-index wordt de energieprestatie van de woning bepaald. Daarbij wordt het energiegebruik van de woning aangegeven op basis van de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw. Anders dan de NOvA in haar brief van 3 september 2015 stelt, wordt de opwek van energie hierin wel meegenomen. Met de introductie van de energieprestatievergoeding kan de verhuurder een vergoeding vragen aan de huurder voor de energieprestatie van de woning, gebaseerd op een minimale duurzame energieopwekking bij een daarbij behorende maximale warmtevraag van de woning.

Om te voorkomen dat de huurder dubbel betaalt voor de energieprestatie wat betreft de in de WWS-punten verdisconteerde opwekking van energie, wordt voor woningen die in aanmerking komen voor een energieprestatievergoeding een correctie toegepast door verlaging van het aantal WWS-punten. De correctie komt tegemoet aan de aanbeveling van de Woonbond. Dit vergt een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte die meegenomen is in het ontwerpbesluit. De aanpassing is qua methode gelijk aan de methode die Atrivé Consulting heeft geadviseerd in haar onderzoek naar de wijze waarop een dubbele vergoeding voor de opwek van energie kan worden voorkomen. Atrivé Consulting adviseert dat het aantal WWS-punten voor deze woningen wordt afgetopt.

Daarbij dient aangemerkt te worden dat Atrivé Consulting aanbeveelt het aantal punten van een (gemiddelde) eengezinswoning af te toppen op 36 en het aantal punten van een meergezinswoning op 32 **(bijlage 4)**[4]. In het ontwerpbesluit is uitgegaan van een aftopping van 32, respectievelijk 28 punten. De nul-op-de-meter woningen krijgen daarmee iets minder WWS-punten dan Atrivé adviseert. Enerzijds wordt hiermee rekening gehouden met het feit dat bij grotere woningen een grotere aftopping nodig is dan bij een gemiddelde woning, waarvan in het onderzoek van Atrivé is uitgegaan, om alle energieopwek uit de WWS-punten te houden. Anderzijds wordt de aftopping eenvoudig en begrijpelijk gehouden voor huurders. Om die reden wordt de aftopping niet afhankelijk gemaakt van de oppervlakte van de woning.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het niet handiger is om aan te sluiten bij het voorstel van Boekel de Nerée om voor de categorie woningen waarvoor een energieprestatievergoeding mag gelden, het WWS aan te passen door middel van het toekennen van extra WWS-punten per genomen maatregel en/of aanwezige voorziening, gecombineerd met een dienovereenkomstig hogere liberalisatiegrens. De leden van de SP-fractie vragen waarom de energieprestatievergoeding niet in de huurprijs, nutskosten of servicekosten kan worden ondervangen. Ook vragen zij een reactie op de passage uit de brief van advocatenkantoor Boekel De Nerée waarin wordt gesteld: *«Eerst moet betere afstemming komen met de civielrechtelijke aspecten, in het bijzonder de huurrechtelijk aspecten en meer in het bijzonder het huurprijzenrecht woonruimte.»*

Mede naar aanleiding van de reactie van Boekel en de Nerée advocaten en het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is in het wetsvoorstel een grondslag in het Burgerlijk Wetboek opgenomen voor de energieprestatievergoeding, naast de huurprijs, de vergoeding voor nutsvoorziening en de servicekosten. Hiermee is de mogelijkheid van de energieprestatievergoeding binnen de huurrechtsystematiek voor woonruimte uitgewerkt. In het voorgestelde artikel 7:237BW lid 4 wordt de mogelijkheid van de energieprestatievergoeding geïntroduceerd naast de huurprijs, de nutsvoorziening met een individuele meter en de servicekosten die in het kader van de huur van woonruimte kunnen worden overeengekomen. Volgens de huidige systematiek is vervolgens de toetsende rol van de huurcommissie in het voorgestelde artikel 7:261a BW geregeld en zijn enkele bepalingen ten aanzien van de nutsvoorziening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dat betekent dat indien verhuurder en huurder geen overeenstemming kunnen bereiken over de te betalen energieprestatievergoeding, de huurder het geschil daarover aan de huurcommissie kan voorleggen. De huurcommissie toetst in dat geval de energieprestatievergoeding in een procedure die vergelijkbaar is met de procedure waarin de huurder de een vergoeding voor een nutsvoorziening voorlegt aan de huurcommissie. Dat betekent dat de huurder zich aan de hand van een jaarlijks door de verhuurder te verschaffen overzicht kan wenden tot de huurcommissie. De huurcommissie zal in die procedure toetsen of de verhuurder een energieprestatievergoeding in rekening kan brengen en of de energieprestatievergoeding het gestelde maximumbedrag niet overschrijdt. In overeenstemming met artikel 7:245 BW zijn in de Uitvoeringswet huurprijzen vervolgens nadere regels gesteld over de vaststelling van de energieprestatievergoeding en is bepaald waarop de energieprestatievergoeding gebaseerd dient te zijn, net zoals dit voor de huurprijs is bepaald.

[4] Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

Verder is in het nader rapport alsmede de memorie van toelichting nader onderbouwd dat de energieprestatievergoeding als vergoeding voor de levering van op de woning duurzaam opgewekte energie op basis van de warmtevraag van de woning, niet als huurprijs kan worden aangemerkt. Zoals in de memorie van toelichting en in het nader rapport is uiteengezet, zijn de huidige wettelijke mogelijkheden onvoldoende toegerust om de kosten die de verhuurder maakt om woningen tot zeer energiezuinige woningen te renoveren, zoals de nul-op-de-meter woning, in rekening te brengen bij de huurder. De huidige wettelijke regelingen houden onvoldoende rekening met de technische ontwikkelingen ten aanzien van energielevering door de woning zelf. Het wetsvoorstel introduceert de mogelijkheid voor de verhuurder en de huurder in de zich daartoe lenende gevallen een energieprestatievergoeding overeen te komen, waardoor in die gevallen voor die vergoeding eigen regels gaan gelden. Naar aanleiding van het advies van de Afdeling Advisering van de Raad van State is deze mogelijkheid conform de wettelijke systematiek expliciet opgenomen in het BW. Zoals in het antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie nader toe te lichten waarom de structurele, praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten van energieopwekking- en transformatietechnologieën die onderdeel worden van de woning, geen onderdeel kunnen uitmaken van de huurprijs, is uiteengezet gaat het hier om kosten voor de levering van energie die in het huidige recht slechts in rekening kunnen worden gebracht in de vorm van een vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening met een individuele meter, maar kunnen deze zich niet eenduidig laten vertalen in iets dat zich met een individuele meter laat meten, zoals de kosten voor een nutsvoorziening. Op grond van dit wetsvoorstel kan in bepaalde gevallen een van de regeling voor de kosten van een nutsvoorziening of servicekosten afwijkende berekeningsmethodiek worden gehanteerd. In het wetsvoorstel is uitdrukkelijk bepaald dat de energieprestatievergoeding gebaseerd is op een door de verhuurder gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie op basis van een gegarandeerde maximale netto warmtevraag. De energieprestatievergoeding komt hiermee dus niet in de plaats van (een deel van) de huurprijs. Het blijft voor de verhuurder mogelijk de huurprijs te verhogen in verband met de aangebrachte energiebesparende voorzieningen. Zoals hiervoor in het antwoord op de vragen van de leden van de PvdA-fractie en de SP-fractie is uiteengezet, zal in het Besluit huurprijzen woonruimte wel een correctiefactor worden toegepast op het aantal huurpunten voor woningen met een energieprestatievergoeding om te voorkomen dat de huurder dubbel betaalt voor de energielevering die thans verdisconteerd is in de WWS-punten.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de energieprestatievergoeding berekend zal worden bij woningen die nu een toeslag kennen op de kale huur, bijvoorbeeld monumenten, beschermde stadsgezichten en voormalige zorgwoningen.

De energieprestatievergoeding is niet gerelateerd aan de kale huur, maar aan een gegarandeerde duurzame opwekking van energie die gebaseerd is op de maximale warmtevraag van de woning. De regels omtrent een energieprestatievergoeding voor deze woningen zullen dus gelijk zijn aan de regels voor een energieprestatievergoeding voor andere woningen.

De leden van de PvdA-fractie vragen welke systematiek gaat bepalen of een woning voldoende energiezuinig is om een energieprestatievergoeding te mogen voeren. Zij willen weten of de energie-index dan wel een energielabel voldoende is. De leden van de PvdA-fractie vragen of de huurcommissie tot een lagere energieprestatievergoeding kan komen dan het bedrag dat nu als maximum zal worden opgenomen in de wet, als zij dat billijk vindt. Zij willen weten of de energieprestatievergoeding vervalt

als blijkt dat de feitelijke energieprestatie aantoonbaar lager is dan de ondergrens die in het voorliggende wetsvoorstel staat opgenomen om een energieprestatievergoeding te mogen verlangen en tot hoelang terug in de tijd een huurder een onterechte energieprestatievergoeding mag terugvorderen. De leden van de SP-fractie vragen in welke gevallen sprake kan zijn van een energieprestatievergoeding en welke regels daaraan worden verbonden. Zij willen weten aan welke criteria een verhuurder moet voldoen om duidelijk te maken dat een energieprestatievergoeding gerechtvaardigd is. Ook willen deze leden weten waar huurders heen kunnen wanneer zij het niet eens zijn met het bepalen van de warmtevraag en de opwekcapaciteit of met de hoogte van de vergoeding. Zij vragen een toelichting over de bezwaarmogelijkheden bij het aangaan van het contract en bij een eventuele tussentijdse bijstelling. Ook willen deze leden weten op welke wijze(n) de warmtevraag van de woning en de energetische opwekcapaciteit bepaald worden en op welke manier rekening wordt gehouden met fraude, die mogelijkerwijs gepleegd kan worden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of en zo ja welke standaarden zullen worden afgesproken, zodat een huurder en de huurcommissie kan nagaan of de woning terecht in aanmerking komt voor een energieprestatievergoeding en de hoogte van deze vergoeding juist is. Verder vragen deze leden hoe een huurder kan bewijzen dat de garanties niet worden nageleefd en dat een hogere energievraag niet wordt veroorzaakt door zijn stookgedrag en of hierin wordt voorzien in een uniforme toegankelijke procedure bij de huurcommissie. Voorts willen deze leden weten of er andere mogelijkheden zijn dan de eis dat eerst 70% van de huurders moet instemmen met de renovatie om huurders te beschermen tegen een te hoge energieprestatievergoeding, door bijvoorbeeld toegankelijke berekeningsmethoden en informatie. Ook de hiervoor aangehaalde brief van de NOvA stelt deze punten aan de orde.

Bij algemene maatregel van bestuur zal worden bepaald aan de hand van welke criteria de vereiste maximum warmtevraag en de minimale opwek van de energie worden vastgesteld. Daarbij staat een eenvoudig toepasbare regeling voorop, waarbij zo veel mogelijk wordt gewerkt met de gangbare methodes om bijvoorbeeld de energieprestatie van de woning te bepalen. Zo zal de warmtevraag worden bepaald op basis van de energie-index, die nu al moet worden verstrekt in verband met de vaststelling van de huurprijs en waarbij het gebruikersoppervlak al wordt vermeld. Bij die algemene maatregel van bestuur zal verder worden geregeld dat de opgewekte hoeveelheid warmte dient te wordt gemeten en dat de verhuurder de huurder daarvan jaarlijks een overzicht verstrekt. Het is aan de verhuurder om de energieprestatie van de woning inzichtelijk te maken. Hiervoor zal hij de woning van meters moeten voorzien op basis waarvan de energieprestatie en het energieverbruik van de huurder kunnen worden gemeten. Als het een uitzonderlijk koud jaar was, dan is dat aan te tonen en uit te leggen door de verhuurder. Ook in een dergelijk uitzonderlijk koud jaar dient de woning zelf de minimale hoeveelheid warmte duurzaam op te wekken, maar in dat jaar is de hoeveelheid warmte die de woning zelf kan opwekken wellicht niet genoeg, waardoor de huurder misschien extra elektriciteit dient af te nemen en daarvoor moet bijbetalen aan zijn energieleverancier. Daarom is het belangrijk dat de verhuurder de huurder bij het aangaan van de energieprestatievergoeding informeert wat de klimatologische invloed (warmte, koude, aantal zonne-uren, etc.) in een jaar kan zijn op de energierekening van de huurder, welk gebruikersgedrag hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding en wat bij afwijkend gebruikersgedrag de consequenties zijn voor de energierekening.

Als in een bepaalde situatie blijkt dat de huurder meer energie heeft verbruikt en hij van mening is dat zijn gebruikersgedrag binnen het betreffende gebruikersprofiel past en dat er geen sprake is van uitzonderlijke klimaatomstandigheden, kan hij zich wenden tot de huurcommissie voor een oordeel over de redelijkheid van de energieprestatievergoeding. Het voorliggende wetsvoorstel voorziet met het voorgestelde artikel 7: 261a BW erin dat de huurder een geschil over de energieprestatievergoeding kan voorleggen aan de huurcommissie. De huurcommissie zal de overeengekomen energieprestatievergoeding niet redelijk achten, indien niet aan de in de algemene maatregel van bestuur gestelde regels wordt voldaan. Zij zal dan oordelen dat de energieprestatievergoeding op een lager bedrag dient te worden vastgesteld. Voor de gevallen waarin de energieprestatie lager is dan overeengekomen, wordt gedacht aan een regeling op grond waarvan de energieprestatievergoeding op een lager bedrag wordt vastgesteld, indien de energieprestatie nog wel boven een in de algemene maatregel te bepalen ondergrens ligt. In overige gevallen zou de vergoeding kunnen worden vastgesteld op basis van de huidige regeling voor nutsvoorzieningen. Dat zou betekenen dat in die gevallen een vergoeding wordt vastgesteld op basis van de feitelijke energielevering volgens de individuele meter. De huurder kan een geschil over de energieprestatievergoeding aan de huurcommissie voorleggen binnen 24 maanden nadat de verhuurder hem het jaarlijkse overzicht heeft verstrekt over de in rekening gebrachte kosten, zoals volgt uit artikel 7:260 lid 2 in verbinding met artikel 7:261a lid 2.

De leden van de PvdA-fractie vragen of voor elke woning waarvoor een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen, apart moet worden getaxeerd op de daadwerkelijke energieprestatie in de praktijk, en niet vanaf de tekening of op basis van een theoretisch beargumenteerde energieprestatie. Zij willen weten welke ruimte het voorliggende wetsvoorstel en de onderliggende regelgeving bieden om uitzonderingen op de regels te honoreren, als in de praktijk blijkt dat alle modellen en berekeningen niet als zodanig uitkomen en de huurder netto duurder uit is qua woonlasten dan voor de renovatie. Zij vragen of de regering bereid is om in het voorliggende wetsvoorstel een woonlastengarantie op te nemen waarmee huurders die aantoonbaar een normaal en gemiddeld energieverbruik hebben, nooit duurder uit zijn met een energieprestatievergoeding dan voor de energieprestatievergoeding.

Voor elke woning waarvoor een energieprestatievergoeding is overeengekomen dient een bepaalde hoeveelheid opgewekte duurzame energie op basis van de lage warmtevraag van de woning te worden gegarandeerd. De lage warmtevraag van de woning dient bij het aangaan van de energieprestatievergoeding te worden aangetoond en daarbij dient de verhuurder aan te geven welk energiegebruik daarbij past. Verder dient de verhuurder de huurder jaarlijks een overzicht te verstrekken van de gemeten opgewekte energie op de woning of het wooncomplex waarvan de woning deel uitmaakt. Daarmee zijn de prestaties inzichtelijk voor de huurder. Voorts dient de verhuurder de huurder vooraf instemming met de renovatie te vragen, zodat de verhuurder ter gelegenheid daarvan inzichtelijk kan maken wat de gevolgen daarvan zijn op de woonlasten van de huurder. Nadien kan de huurder terecht bij de huurcommissie als hij van mening is dat de woning onvoldoende energiezuinig blijkt te zijn. Deze procedure is vergelijkbaar met een gangbare renovatie waarbij de woning een lagere energie-index krijgt en daarmee de huurprijs kan worden verhoogd (WWS).
Het wetsvoorstel geeft partijen voorts de vrijheid om uitzonderingen te maken, mits dat niet leidt tot een energieprestatievergoeding die hoger is dan het bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen bedrag. Deze

vrijheid geldt ook voor het overeenkomen van een woonlastengarantie, zodat een wettelijke basis daarvoor niet nodig is.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af welke vrijheid huurders behouden op het vlak van woningverduurzaming. Zij willen weten of de huurder aanvullende maatregelen mag nemen bovenop de maatregelen die de verhuurder neemt, bijvoorbeeld de aansluiting op een collectieve energievoorziening, en of de verhuurder dit te allen tijde mag weigeren en zo ja, hoe billijk het is dat een verhuurder dat mag weigeren.
Het voorliggende wetsvoorstel leidt niet tot inperking van de vrijheid van huurders om initiatieven te nemen op het vlak van woningverduurzaming. Zo kan een huurder op grond van artikel 7:234 BW het initiatief nemen tot het aanbrengen van isolatie en het vervangen van een verwarmingsketel die ten minste 10 jaar oud is. De huurder heeft daarbij zo nodig de mogelijkheid zich tot de rechter te wenden die kan bepalen dat de verhuurder deze verbeteringen op eigen kosten moet aanbrengen, mits de huurder bereid is tot een betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot die kosten. De huurder kan zich voorts op grond van artikel 7:215 BW tot de rechter wenden om zelf veranderingen aan de woning aan te brengen, indien veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de woning, of het woongenot verhogen en zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich daartegen niet verzetten. In beide gevallen is het dus bij een geschil uiteindelijk aan de rechter om te oordelen of het billijk is dat een verhuurder weigert om in te stemmen met een verzoek van de huurders op het vlak van woningverduurzaming. Overigens is de verwachting dat in geval van een zeer energiezuinige woning die voldoet aan de voorwaarden voor een energieprestatievergoeding, huurders nauwelijks of geen wensen tot additionele duurzaamheidsmaatregelen aan hun woning zullen hebben.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de regering zal borgen dat de huurcommissie voldoende kennis in huis heeft om een gefundeerde uitspraak te doen die recht doet aan de feitelijke energieprestatie van de woning in kwestie.

Met het oog op de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel heeft met de huurcommissie overleg plaatsgevonden. De huurcommissie heeft daarnaast met betrekking tot het ontwerpbesluit aangegeven in beginsel uit te kunnen gaan van reeds bij de huurcommissie aanwezige beoordelingsmethoden. Zo geeft de huurcommissie aan uit te kunnen gaan van in de woning aanwezige meterstanden en van de berekeningsmethodiek ter bepaling van het energielabel of de energie-index. Dit wetsvoorstel maakt het dus niet noodzakelijk dat de huurcommissie extra kennis verwerft. Wel heeft de huurcommissie aandacht gevraagd voor de complexiteit van de regelgeving voor huurders en verhuurders. Het gaat daarbij dus niet om onvoldoende kennis bij de huurcommissie, maar wel om een voor huurders en verhuurders duidelijke regelgeving. Hieraan zal aandacht worden besteed bij de verdere uitwerking van het ontwerpbesluit door eisen aan de woning te stellen die voor de huurder inzichtelijk en controleerbaar zijn.

De leden van de SP-fractie willen weten wat de rol van huurdersorganisaties en bewonerscommissies is wanneer de wet gewijzigd wordt en hoe het voorliggende wetsvoorstel zich verhoudt tot de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv).

De Wohv blijft onverkort van kracht. Een verhuurder die een woning wil renoveren tot een nul-op-de-meter woning zal daarin de huurdersorganisatie of bewonerscommissie dienen te betrekken. Relevant is met name dat ingevolge de Wohv een huurdersorganisatie of bewonerscommissie

ondermeer het recht heeft op informatie, overleg over en de mogelijkheid van een schriftelijk advies inzake renovatie en inzake de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de woonlasten van een huurder per huishouden worden vastgesteld, mede in relatie tot de privacywetgeving.

Het voorliggende wetsvoorstel regelt niet op welke wijze de woonlasten worden vastgesteld en dwingt niet af dat in elke afzonderlijk overeengekomen energieprestatievergoeding rekening wordt gehouden met de geschiedenis van het energieverbruik van de betreffende huurder. Het wetsvoorstel gaat uit van een energieprestatievergoeding per woning op basis van een gemiddeld energieverbruik bij normale klimaatomstandigheden. Deze mag niet hoger zijn dan een bij algemene maatregel vast te stellen maximum om de huurder te beschermen tegen te hoge woonlasten. Bij het aangaan van de energieprestatievergoeding kunnen verhuurder en huurder rekening houden met de gevolgen voor de woonlasten voor de huurder en het staat hen vrij om rekeninghoudend met de woonlasten van de huurder een lagere energieprestatievergoeding overeen te komen. De hoogte van de energieprestatievergoeding kan vooraf door de verhuurder bij het renovatievoorstel inzichtelijk worden gemaakt, zodat de huurder de effecten op zijn woonlasten kan beoordelen. Het renoveren van de woningen tot zeer energiezuinige woningen is voor de huurder aantrekkelijk, indien de woonlasten van de huurder gemiddeld ongeveer gelijk blijven, zodat het voor de hand ligt dat huurders hun instemming bij een renovatie om tot een zeer energiezuinige woning te komen mede afhankelijk stellen van de effecten op hun woonlasten.

De leden van de SP-fractie willen weten wat de gevolgen voor de huurtoeslag zijn en of de energieprestatievergoeding wordt meegerekend als een kostenpost die subsidiabel is.

Dit wetsvoorstel leidt niet tot wijziging van de Wet op de huurtoeslag waarin is vastgelegd wat de subsidiabele kostenposten zijn. Overigens maakt de energieprestatievergoeding geen onderdeel uit van de huurprijs en wordt deze dus niet meegerekend bij het vaststellen van de huurtoeslag.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de huurharmonisatie zich verhoudt tot het voorliggende wetsvoorstel.

Bij huurharmonisatie gaat het om de eventuele huursprong die optreedt bij het opnieuw verhuren van een woning. Kern van voorliggend wetsvoorstel is echter de regeling van de energieprestatievergoeding als een betalingsverplichting naast de huurprijs.
Hierdoor heeft het voorliggende wetsvoorstel geen relatie met een eventuele huurharmonisatie.

De leden van de SP-fractie vragen of het mogelijk is om de energieprestatievergoeding tussentijds aan te passen, wat de gevolgen zijn van een hele warme zomer of een extreem koude winter voor de energieprestatievergoeding en hoe flexibel deze is in dergelijke gevallen.

Er kunnen zich verschillende situaties voordoen, die gevolgen kunnen hebben voor het energiegebruik, maar deze vergen geen tussentijdse aanpassing van de energieprestatievergoeding. Voor de hoogte van de energieprestatievergoeding wordt uitgegaan van een gemiddeld energiegebruik bij gemiddelde klimaatomstandigheden. Dat betekent dat

een huurder die een bovengemiddeld energiegebruik heeft hiervoor zal moeten bijbetalen aan de energieleverancier. Verder kan het voorkomen dat het in een bepaald jaar bovengemiddeld koud is, waardoor voor de verwarming van de woning mogelijk meer warmte nodig is. Ook in dat geval zal de huurder meer energie verbruiken en daarvoor aan de energieleverancier moeten betalen. In een jaar met een milde winter zal de huurder minder energie gebruiken. Voor bijvoorbeeld energie die overgehouden en teruggeleverd wordt aan het energienet krijgt een huurder dan geld terug van de energieleverancier (een lager bedrag per kWh, conform de terugleververgoeding). Voorts is dankzij de vereiste lage warmtevraag van de woning voor de energieprestatievergoeding, gerealiseerd door middel van uitstekende isolatie, de huurder beter beschermd tegen financiële gevolgen van een extreem koude winter dan een huurder in een slecht geïsoleerde woning. De huurder in een nul-op-de-meter woning zal daardoor in een zeer koude winter veel minder additionele energielasten hebben dan een huurder in een slecht geïsoleerde woning.
Indien minder energie wordt geleverd dan is gegarandeerd, bijvoorbeeld als gevolg van het feit dat de woning niet (langer) voldoet aan de gestelde voorwaarden, zal de energieprestatievergoeding daarop moeten worden bijgesteld. Hierover zullen regels worden gesteld in de algemene maatregel van bestuur, zoals toegelicht in het antwoord op de vragen van de leden van de PvdA-fractie, de SP-fractie en de ChristenUnie-fractie over de wijze waarop de redelijkheid van de energieprestatievergoeding kan worden beoordeeld.

De leden van de SP-fractie vragen welke besluiten in het kader van de Woningwet betrekking hebben op de energieprestatievergoeding en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

In het kader van de Woningwet 2015 zijn er geen besluiten die zich richten op de toepassing van de energieprestatievergoeding door woningcorporaties.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag waarom voor het uitgangspunt is gekozen dat de maximale hoogte van de energieprestatievergoeding afhankelijk zal zijn van een vaste factor en niet van een fluctuerende warmteproductie en/of duurzaam opgewekte finale energie.

In het geval van een kostenberekening zoals aangegeven door de leden van de CDA-fractie gaat het in essentie om een berekening conform de berekening voor vergoeding van de kosten van een nutsvoorziening of, bij gebreke van een individuele meter, een vergoeding voor servicekosten. Zoals aangegeven in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel zijn de mogelijkheden om de geleverde energie op die basis in rekening te brengen bij de huurder niet volledig toegerust op de praktijk van zeer energiezuinige woningen als de nul-op-de-meter woning. Het vaststellen van een vergoeding zou in dat geval bij een nul-op-de-meter woning leiden tot het structureel toerekenen van praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten aan een wisselende in de praktijk moeilijk vooraf te bepalen hoeveelheid van aan de huurder geleverde hoeveelheid energie. Dat leidt tot onduidelijkheid voor de verhuurder of hij de door hem gemaakte kosten in rekening kan brengen bij de huurder en bij de huurder leidt dit tot onduidelijkheid of de in rekening gebrachte vergoeding redelijk zou kunnen zijn. De maximale hoogte van de energieprestatievergoeding is om die reden gekoppeld aan een gegarandeerde en gelijkblijvende (lage) warmtevraag en duurzame energieopwek voor een gemiddeld energiegebruik van de woning bij gemiddelde klimaatomstandigheden. Hiermee is er voor huurder en verhuurder zekerheid over factoren die leiden tot de in rekening te brengen energieprestatiever-

goeding over een langere periode. Dit creëert daarbij mogelijkheden om een slimme combinatie van besparing (lage warmtevraag) en energieopwekking te realiseren.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of (de noodzaak van) deze wijziging niet aantoont dat de huidige huurwetgeving aan een algehele revisie toe is waarbij het woonlastenbeginsel centraal staat – waarbij de som van huur en energiekosten en dergelijke gezamenlijk de woonlast wordt genoemd – in plaats van de huur. Zij vragen te reflecteren hoe het voorliggende wetsvoorstel als tussenstap zou kunnen passen in een eindbeeld waarin alle woningen energieneutraal gemaakt zijn en een aparte energieprestatievergoeding dan niet nodig lijkt te zijn, maar dat dit onderdeel zou moeten zijn van de huurregulering.

Het eindbeeld waarin alle woningen energieneutraal zijn, ligt nog in de toekomst. Het is dan ook niet uitgesloten dat nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassing van de dan geldende regelgeving. Dit laatste laat zich vooralsnog moeilijk voorzien.

In de huidige situatie speelt de energieprestatie van een woning sinds 1 juli 2011 een rol bij de woningwaardering. Een betere energieprestatie, met daardoor minder energiekosten, leidt hierdoor sinds 1 juli 2011 tot een hogere maximale huurprijs. De huidige huurwetgeving houdt dus al rekening met de energiekosten, zodat een algehele revisie niet noodzakelijk is. Daarbij kan de verhuurder in de huidige regeling de levering van energie bij de huurder in rekening brengen als nutsvoorziening. Zoals hiervoor uiteengezet in de beantwoording van de vragen van de fracties van de PvdA en de SP naar aanleiding van de reactie van het advocatenkantoor Boekel De Nerée op de consultatieversie van het wetsvoorstel, houdt deze regeling echter onvoldoende rekening met de technische ontwikkelingen ten aanzien van energielevering door de woning zelf en wordt daarom de mogelijkheid voor de verhuurder en de huurder geïntroduceerd in de zich daartoe lenende gevallen een energieprestatievergoeding overeen te komen, waardoor in die gevallen voor die vergoeding eigen regels gaan gelden. Dit leidt enerzijds tot meer zekerheid voor de verhuurder over hetgeen hij bij een huurder in redelijkheid in rekening mag brengen. Anderzijds leidt het wetsvoorstel tot bescherming van de huurder tegen een te hoge vergoeding die hij voor de geleverde energie aan zijn verhuurder moet betalen, en tot een inzicht in zijn exacte woonlasten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de bepaling dat elk jaar de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen bij algemene maatregel van bestuur voldoende zekerheid biedt voor de investeerder (woningcorporaties) en of op deze wijze «freerider-gedrag» kan worden voorkomen. Als immers de voorwaarden waaronder een energieprestatievergoeding kan worden bedongen na een aantal jaren minder streng worden leidt dat tot benadeling van de woningcorporaties die nu de stap tot nul-op-de-meter renovaties zetten, volgens deze leden.

Voor de uitwerking van de regels met betrekking tot de energieprestatievergoeding is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarbij de materiële normen worden uitgewerkt op het niveau van een algemene maatregel van bestuur, zoals het Besluit huurprijzen woonruimte en het besluit servicekosten. De regels zullen niet jaarlijks wijzigen. Wel zullen de maximumbedragen voor de energieprestatievergoeding jaarlijks worden geïndexeerd, net zoals dat thans voor de maximale huurprijs is geregeld.

Een algemene maatregel van bestuur geeft mogelijkheden voor bijstelling naar aanleiding van nieuwe technische ontwikkelingen. Een zorgvuldige voorbereiding van een dergelijke wijziging is daarbij vanzelfsprekend. Uiteraard zullen eerst de gevolgen voor de betrokken partijen in kaart worden gebracht. Een ontwerpbesluit zal dan de reguliere procedure moeten doorlopen, waarbij het ontwerp ter consultatie zal worden gepubliceerd voordat dit voor advies zal worden voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de mogelijkheid blijft om te kiezen voor fossiele brandstoffen als die volledig met duurzame energie wordt gecompenseerd. Deze leden zouden hier graag een betekenisvolle stap richting een «gasloze» (niet fossiele) energiehuishouding willen zetten (transitie) en vragen om een reactie.

Bij de voorgenomen uitwerking van de regels in de algemene maatregel van bestuur is de gedachte de eis te stellen dat de benodigde energie op de woning of het wooncomplex waarvan de woning deel uitmaakt wordt opgewekt. De opgewekte energie dient voldoende te zijn voor verwarming van de woning, warm tapwater en het elektriciteitsgebruik van de bewoners. Concepten waarbij deze hoeveelheid energie wordt opgewekt en daarnaast gebruik wordt gemaakt van de levering van fossiele energie worden wettelijk niet uitgesloten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de correctiefactor op het aantal punten op basis van het WWS inhoudt dat alle punten die gerelateerd zijn aan het energielabel niet langer meetellen voor de maximale huurprijs. Ook vragen deze leden wat dit betekent voor woningen die reeds een huurniveau hebben dat aansluit bij het maximale huurniveau op grond van de huidige puntentelling en of in een dergelijk geval de huur van deze woningen wordt verlaagd.

Zoals in antwoord op de vragen van de leden van de PvdA-fractie en de SP-fractie is uiteengezet, zal de waardering van de energie-index in het puntensysteem van het WWS worden aangepast, zodanig dat de energielevering aan de huurder niet langer verdisconteerd wordt in WWS-punten die gerelateerd zijn aan de energie-index voor woningen waarvoor een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen. Andere elementen in de energie-index, zoals de isolatie van de woning, zullen blijven meetellen. Dit heeft inderdaad gevolgen voor de maximale huurprijs. De praktijk is echter dat corporaties in algemene zin woningen verhuren voor circa 70% van de maximale huurprijs en ook woningverbetering niet laten leiden tot maximale huurprijzen. Een eventuele huurverlaging na renovatie vanwege de aftopping van het aantal huurpunten zal voorts alleen gelden voor woningen die voor renovatie al een zeer substantieel aantal WWS-punten hadden op basis van hun energie-index. Woningen die een slechte energie-index hadden voor renovatie zullen, na renovatie tot nul-op-de-meter, nog altijd meer WWS-punten krijgen dan diezelfde woningen hadden voor renovatie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of op een zelfde wijze als met de huur ook zal worden gegarandeerd dat energielevering niet dubbel kan worden verrekend via zowel de energieprestatievergoeding als de servicekosten. Deze leden geven in overweging verhuurders te verplichten in geval van energieprestatievergoedingen alle energieprestaties hierin onder te brengen, zodat deze niet meer in rekening kunnen worden gebracht via de servicekosten.

Servicekosten kunnen in rekening worden gebracht voor overige zaken en diensten, te weten zaken en diensten die niet onder de huurprijs, de energieprestatievergoeding of kosten voor een nutsvoorziening vallen. In combinatie met de aangegeven wijziging van het WWS is het uitgesloten dat een verhuurder dezelfde kosten zowel via de servicekosten als via de energieprestatievergoeding in rekening kan brengen. Hierdoor is geen nadere regeling nodig om te voorkomen dat een energieprestatie ook in rekening wordt gebracht via de servicekosten. De huurcommissie heeft in voorkomende gevallen de mogelijkheid om de servicekosten voor dat onderdeel op nihil te stellen.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat hoewel in de memorie van toelichting meerdere malen wordt gedoeld op een nul-op-de-meter woning, niet in de wettekst is opgenomen dat deze regelgeving voor (uitsluitend) dergelijke woningen is bedoeld. Deze leden vragen of het klopt dat de energieprestatievergoeding ook kan worden ingezet voor woningen die geen nul-op-de-meter woning zijn, en wat hiervan de reden is. De leden van de PvdA-fractie vragen of de energieprestatievergoeding alleen geldt voor nul-op-de-meter woningen en projecten uit de Stroomversnelling of dat ook andere gecertificeerde renovatieconcepten in aanmerking komen.

Bij algemene maatregel worden zodanige eisen aan de woning gesteld (lage warmtevraag, opwek van duurzame energie) dat alleen goed geïsoleerde woningen die bij gemiddeld gebruik nul-op-de-meter zijn aan deze eisen kunnen voldoen. Binnen alle renovatieconcepten waarbij huurwoningen worden gerealiseerd die aan deze eisen voldoen, kan een energieprestatievergoeding voor die woningen worden overeengekomen.

De leden van de ChristenUnie-fractie geven in overweging voor nul-op-de-meter woningen een bijpassend energielabel/energie-index te verplichten. Ook vragen zij of er een standaard contract en informatieprotocol komt dat door alle verhuurders die gebruik maken van deze regeling, zal moeten worden gebruikt. Zij vragen of de genoemde energie-index, de standaardcontracten en het informatieprotocol geborgd zullen worden in de algemene maatregel van bestuur.

Een nieuw certificaat verplichten dat de woning voldoet aan de gegarandeerde energieprestatie, is niet nodig en zou additionele kosten voor verhuurders met zich meebrengen. Zoals toegelicht in het antwoord op de vragen van de leden van de PvdA-fractie, de SP-fractie en de ChristenUnie-fractie over de wijze waarop de redelijkheid van de energieprestatievergoeding kan worden beoordeeld, zal bij het vaststellen in de algemene maatregel van bestuur van de regels over het bepalen van de energieprestatie zo veel mogelijk worden aangesloten bij de thans gangbare methodes. De warmtevraag zal kunnen worden bepaald op basis van de energie-index, die nu al moet worden gehanteerd in verband met de vaststelling van de huurprijs en waarbij het gebruikersoppervlak al wordt vermeld. verhuurder en huurder zijn vrij in het maken van afspraken zodat de overheid het gebruik van een bepaald standaard contract of protocol niet voorschrijft. Zoals daarbij verder is uiteengezet, zal de verhuurder de huurder dienen te informeren de klimatologische invloed op het energiegebruik, welk gebruikersgedrag hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding en wat bij afwijkend gebruikersgedrag de consequenties zijn voor de energierekening zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of een geschonden energieprestatievergoedinggarantie of de afwezigheid van gegarandeerde energievoorzieningen een gebrek opleveren in de zin van art. 7:204 lid 2 BW met het recht van de huurder nakoming, huurvermindering en

schadevergoeding te vorderen en of een dergelijk gebrek ook zal worden opgenomen in het Besluit gebreken.

Het is in bepaalde situaties mogelijk dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden voor de energieprestatievergoeding in verband met gebreken aan de installaties. De verhuurder is dan op grond van artikel 7:206 BW verplicht om de gebreken te herstellen. Indien de verhuurder niet aan deze verplichting voldoet, kan dat leiden tot huurprijsgevolgen op grond van artikel 7: 207 BW in verbinding met artikel 7:257 BW. Bij de uitwerking van de criteria voor de energieprestatievergoeding zal worden bekeken of dergelijke gebreken dienen te worden opgenomen in Bijlage II van het Besluit huurprijzen woonruimte (gebreken).

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom aan de huurder niet de mogelijkheid wordt geboden de hoogte van de overeengekomen energieprestatievergoeding binnen zes maanden na de aanvang van de huur bij de huurcommissie op redelijkheid (en juistheid) te laten toetsen, zodat de huurder inzage kan krijgen in de samenstelling van de energieprestatievergoeding voor de door hem te huren woning (zie artikel 7:249 BW).

Aangesloten is bij de regeling zoals deze geldt voor de vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening. Het feitelijke energieverbruik en -opbrengst kunnen bij een nul-op-de-meter woning gedurende het jaar fluctueren vanwege weer- en klimaatomstandigheden. De juistheid van een overeengekomen energieprestatievergoeding zal hierdoor, net als dat thans het geval is bij de vergoeding van de kosten voor een nutsvoorziening, vaak pas na een jaar kunnen worden getoetst, en niet binnen zes maanden. Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid voor de huurder om zich tot de huurcommissie te wenden naar aanleiding van het jaarlijks door de verhuurder aan de huurder te verstrekken overzicht van de geleverde energieprestatie, zoals volgt uit het voorgestelde artikel 7:261a BW in verbinding met artikel 7:259 lid 2 BW.

4. Relatie met de Warmtewet

De leden van de CDA-fractie vernemen graag het oordeel van de regering ten aanzien van het feit dat in bepaalde gevallen ook sprake is van warmtelevering als bedoeld in de Warmtewet. Zij vernemen graag of reeds bezien is of de energieprestatievergoeding voor renovaties met een zeer hoge besparingsambitie en duurzame energieopwekking bruikbare middelen zijn voor (veelal gestapelde) woningen met een aansluiting die valt onder de Warmtewet. De leden van de D66-fractie vragen op welke wijze zal worden geregeld dat een dubbele rekening op grond van de Warmtewet en in de vorm van een energieprestatievergoeding niet mogelijk is en of dit betekent dat het voor een woning waarbij sprake is van warmtelevering als bedoeld in de Warmtewet, niet mogelijk is om energiebesparende maatregelen te financieren via een energieprestatievergoeding.

Hiervoor is toegelicht dat de eisen aan de woning onder andere zullen zijn dat de woning zelf bij normaal gebruik voldoende energie voor de verwarming van de woning, voor warm tapwater en voor het elektriciteitsgebruik door de bewoners opwekt. Er zijn, gezien deze eis, twee situaties waarin de Warmtewet van toepassing kan zijn op een woning waarvoor een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen.

Allereerst is het in het geval van een wooncomplex mogelijk dat de Warmtewet van toepassing is op de levering van warmte die wordt opgewekt door het wooncomplex. In dat geval zijn de maximale tarieven

op grond van de Warmtewet bepalend voor het tarief dat in rekening mag worden gebracht voor de geleverde warmte. Voor dat geval zal in de algemene maatregel van bestuur bij het bepalen van de hoogte van de energieprestatievergoeding rekening worden gehouden met het feit dat voor de energielevering reeds volgens de Warmtewet door de huurder een vergoeding wordt betaald. Dit zal ertoe leiden dat de energieprestatievergoeding op een lager bedrag dient te worden vastgesteld om te voorkomen dat de huurder dubbel voor de energielevering betaalt. De tweede situatie waarin de Warmtewet van toepassing zou kunnen zijn, zal zich in praktijk naar verwachting niet voordoen. Het is de situatie waarbij de woning wel voldoende duurzame warmte zelf opwekt om aan de eis voor energieopwekking te voldoen, maar waarbij de bewoner via een aansluiting op het warmtenet additionele warmte afneemt. Ook in die situatie zijn op de levering van warmte via het warmtenet de maximale tarieven op grond van de Warmtewet van toepassing.

De leden van de D66-fractie vragen of, naast de kosten voor energiebesparende en energieleverende voorzieningen, ook kosten voor installaties om energie op te slaan kunnen worden doorberekend in de energieprestatievergoeding.

De energieprestatievergoeding is een vergoeding voor een gegarandeerde opwek van duurzame energie op basis van een gegarandeerde lage warmtevraag van de woning. Op welke wijze de verhuurder en met welke installaties hij deze prestatie wil leveren is aan de verhuurder. Overigens is het op dit moment (nog) niet kosteneffectief om de in de zomer opgewekte energie op te slaan voor gebruik in de winter.

Als het voor een woning die valt onder de Warmtewet niet mogelijk is om een energieprestatievergoeding te vragen, merken de leden van de D66-fractie op dat het mogelijk is om een flat af te sluiten van het warmtenet en de voorziening van warmte op een andere duurzame manier te regelen. Deze leden begrijpen van verhuurders dat deze flats de facto niet in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding. Zij vragen of dit juist is, en of de regering bereid is om de energieprestatievergoeding uit te breiden voor deze categorie.

In het geval van wooncomplexen kunnen twee situaties onderscheiden worden waarbij de Warmtewet relevant is. In de eerste situatie wordt een gebouw verwarmd door middel van warmte geleverd aan het gebouw door een warmteleverancier (blokverwarming door middel van stadsverwarming). In de tweede situatie wordt het gebouw verwarmd door middel van warmte die door een centrale installatie in het gebouw zelf wordt opgewekt. In dit geval spreekt men over gebouwgebonden blokverwarming. Op dit moment is de Warmtewet op beide situaties van toepassing, met een uitzonderingspositie voor gebouwgebonden blokverwarming bij verenigingen van eigenaren waarvan verhuurders (niet zijnde woningbouwcorporaties) onderdeel zijn.

In een situatie van blokverwarming door middel van stadsverwarming kan de eigenaar van een gebouw ervoor kiezen het gebouw af te sluiten van het warmtenet van de stadsverwarmingsleverancier en de voorziening van warmte op een andere manier te regelen. Dit kan bijvoorbeeld door alle wooneenheden te voorzien van een cv-ketel. Dit kan ook door in het gebouw zelf een installatie te plaatsen waarmee centraal warmte wordt opgewekt (bijvoorbeeld een cv-ketel of een installatie waarmee meer duurzame vormen van warmte worden opgewekt) die vervolgens aan de huurders geleverd wordt.

Wanneer de gebouweigenaar ervoor kiest om in het gebouw zelf een installatie te plaatsen waarmee centraal warmte wordt opgewekt, is er sprake van een situatie van gebouwgebonden blokverwarming en is de Warmtewet van toepassing op de levering van warmte.

Zoals aangegeven is het echter niet zo dat, indien de Warmtewet van toepassing is op warmtelevering aan een huurder in een flatgebouw, er geen energieprestatievergoeding in rekening gebracht kan worden. De Warmtewet is immers slechts van toepassing op de levering van warmte in de zin van de Warmtewet, en niet op de opwek van andere energie, zoals elektriciteit, die wordt opgewekt door de woning. Het voornemen is om bij algemene maatregel van bestuur de energieprestatievergoeding mogelijk te maken voor wooncomplexen waarvan de woning deel uitmaakt zelf zijn energie, waaronder warmte, hernieuwbaar opwekt. Ook als deze woningen onder de reikwijdte van de Warmtewet vallen.

5. Gevolgen voor de verhuurder en huurder

De leden van de SP-fractie vragen een cijfermatige onderbouwing van de stelling dat er geen extra maatregelen nodig zijn om de hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen te waarborgen. Daarbij verzoeken zij een aantal ontwikkelingen te betrekken.
De leden van de CDA-fractie vragen of de regering een overzicht kan geven per gemeente van de omvang van betaalbare woningen voor de doelgroep.

Inzake de beschikbaarheid van woningen in de gereguleerde huursector blijkt op basis van gegevens uit het Woononderzoek 2012 (WoOn2012) dat deze op zich ruim voldoende is om de doelgroep van het huurbeleid te huisvesten, met name voor de woningzoekenden met een huishoudinkomen tot en met € 34.678 en de doelgroep van de huurtoeslag (huurprijs onder de aftoppingsgrens) zijn ruim voldoende woningen beschikbaar (zie onderstaande tabel). Slechts een klein deel van de gehele huursector in Nederland bevindt zich in het geliberaliseerde segment

	2012
Huurtoeslag doelgroep	1.394.000
Woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens	1.953.000
woningzoekenden met een huishoudinkomen tot en met € 34.678	2.068.000
Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens	2.571.000

Deze cijfers geven aan dat het aantal woningen in bezit van de woningcorporaties met een huur tot aan de aftoppingsgrens groter is dan het aantal huurders dat vanwege de passendheidsnorm onder de aftoppingsgrens gehuisvest zou moeten worden. Zoals eerder is aangegeven in de brief van 6 februari 2015 inzake het ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 155) zijn er landelijk voldoende betaalbare woningen om de huurtoeslagpopulatie te huisvesten. Diverse instrumenten worden ingezet om te borgen dat dit, ook op lokaal niveau, zal blijven. Het gaat daarbij om:
– de prestatieafspraken die gemeenten kunnen maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties met het oog op voldoende woningen voor de doelgroep
– de toewijzingseisen en passendheidsnorm voor huurders van een woningcorporatie
– bevordering van de doorstroming door een inkomensafhankelijke huurverhoging
– de beperking van de huurharmonisatie door deze onderdeel te laten worden van de huursomstijging.

Inzake de door de leden van de SP-fractie genoemde ontwikkelingen kan nog het volgende worden opgemerkt.

Huurprijsstijging met gemiddeld 22,6% na mutatie.

Uit de cijfers blijkt dat er in principe voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. Zoals ik heb aangegeven in mijn brief d.d. 11 juni 2015 inzake de regionale effecten van de passendheidstoets (Kamerstukken 2014/2015, 29 453, nr. 394) worden sinds 2012 door corporaties steeds minder woningen toegewezen onder de aftoppingsgrens. Om vanaf 2016 aan de passendheidsnorm te kunnen voldoen zullen corporaties volgens dit rapport ten opzichte van 2012 en 2013 meer woningen onder de aftoppingsgrens moeten aanbieden. De achteruitgang in de mate van passend toewijzen in de afgelopen jaren is dan ook aanleiding geweest om in de herziene Woningwet de passenheidsnorm opnieuw in te voeren vanaf 2016.
Zoals is aangegeven in de brief van 3 juli 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 247) is verder relevant dat de huurprijsstijging na mutatie zal worden beperkt door deze mee te nemen in de maximale huursomstijging, inclusief harmonisatie, voor woningcorporaties vast te stellen op inflatie +1%.

Huurprijsstijgingen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen

Een belangrijk doel van de inkomensafhankelijke huurverhogingen is het verbeteren van de doorstroming voor een betere verdeling in de voorraad. Uit de op verzoek van verhuurders door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties voor de huurverhoging blijkt dat het aandeel huishoudens boven de inkomensgrens voor hogere huurverhoging (gelijk aan de toewijzingsgrens voor betaalbare corporatiewoningen van twee jaar eerder, ca. € 34.000)) daalt. In 2013 had 26,9% van de huishoudens een inkomen waarbij een hogere huurverhoging was toegestaan, in 2014 was dit gedaald naar 26,1% en in 2015 is het verder gedaald naar 23%. Zoals tijdens het AO Diverse onderwerpen op het gebied van wonen van 11 juni 2015 is aangegeven, is met name in de hoogste inkomensgroep (boven ca. € 43.000) een daling te zien: van 15,8% in 2013 naar 15,1 in 2014 en (tot nu toe) 12,7% in 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 185). Ofschoon hieraan nog geen harde conclusies zijn te verbinden lijkt er een verbetering zichtbaar in de verdeling van de voorraad ten behoeve van de doelgroep. De evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhogingen volgend jaar moet daar meer duidelijkheid over geven.

Huurprijsstijgingen als gevolg van de nieuwe huurpuntentelling waarin de WOZ een rol gaat spelen.

De wijziging van het WWS door gebruik van de WOZ-waarde heeft gemiddeld genomen niet geleid tot een hogere maximale huurprijs. Dit betekent dat dit enerzijds zal hebben geleid tot woningen met een lagere maximale huurprijs en anderzijds tot woningen met een hogere maximale huurprijs.
Daar waar er sprake is van een lagere maximale huurprijs kan dit per 1 oktober 2015 hebben geleid tot huurverlagingen. Voorts zal dit de harmonisatiemogelijkheden beperken. Dit zal dus leiden tot een betere betaalbare huurwoning.
Inzake huurprijsstijgingen kunnen er gevallen zijn waarin de maximale huurprijs beduidend hoger kan worden door gebruik van de WOZ-waarde in het WWS. Dit leidt echter niet tot een hogere huurprijs. Wel is het mogelijk dat een verhuurder een hogere huurprijs weet te realiseren met

een eerstvolgende huurverhoging of bij de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder. De beperking van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties, inclusief harmonisatie tot inflatie +1%, zal bijdragen aan een lagere harmonisatie in het algemeen bij woningcorporaties, en daar waar zij harmonisatie toepassen zal dat beperkt worden door toepassing van de passendheidsnorm per 1 januari 2016.

Het aantal verkochte en nog te verkopen sociale huurwoningen

Woningcorporaties verkochten vanaf 2011 tot en met 2014 circa 85.000 woningen, waarvan 62.000 aan particuliere huishoudens en 23.000 aan andere instellingen en beleggers voor de verhuur. Van alle verkochte woningen was circa 91% een sociale huurwoning. Dit betrof ongeveer 77.500 woningen. In dezelfde periode bouwden woningcorporaties circa 102.300 huurwoningen, waarvan circa 88.000 sociale huurwoningen. Het aantal verkochte sociale huurwoningen betekent daardoor dus niet per definitie minder betaalbare woningen voor de doelgroep.
Inzake de verkoopplannen werd en wordt Uw Kamer overigens jaarlijks geïnformeerd met het sectorbeeld voornemens woningcorporaties.
Lokaal speelt hier nog dat een gemeente prestatieafspraken kan maken met woningcorporaties, gericht op een verkoopbeleid dat geen afbreuk doet aan de lokale behoefte aan betaalbare woningen voor de doelgroep.

Het aantal geliberaliseerde en nog te liberaliseren huurwoningen

Het aandeel huurwoningen in de voorraad van woningcorporaties met een huur boven de liberalisatiegrens was 5% in 2014. In 2011 bedroeg dit aandeel 3%. De basis voor deze cijfers zijn de realisatiegegevens (DVI) en prognoses (DPI) van de corporaties, waarover Uw Kamer jaarlijks wordt geïnformeerd.
De groei van het aandeel woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is een gevolg van voorraadmutaties (aankopen, verkopen, sloop, nieuwbouw) en verschuivingen als gevolg van huurharmonisaties en huurverhogingen. Het verhuren van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens betekent niet dat daardoor onvoldoende betaalbare voorraad voor de doelgroep zou ontstaan. Inzake de samenstelling van de huurwoningvoorraad bij de woningcorporaties wordt Uw Kamer eveneens jaarlijks geïnformeerd met het sectorbeeld voornemens woningcorporaties.
Ook inzake liberalisatie van huurwoningen zullen instrumenten als prestatieafspraken, huursombegrenzing, passendheidsnorm borgen dat het harmonisatiebeleid geen afbreuk doet aan de lokale behoefte aan betaalbare woningen voor de doelgroep.

De financiële gevolgen van de Verhuurderheffing op de woningvoorraad

In de evaluatie van de verhuurderheffing die in 2016 aan Uw Kamer zal worden gezonden, wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan de woningvoorraad. Daarbij zal het overigens wel moeilijk zijn aan te geven in welke mate de verhuurderheffing een rol heeft gespeeld op de hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen en in hoeverre andere factoren een rol spelen. Deze informatie zal onder andere worden gebaseerd op het Woononderzoek 2015 dat in april 2016 beschikbaar is.

Wachtlijsten

Wachttijd zegt niet zoveel en zeker niet over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Zo schrijven veel mensen

zich opnieuw weer in, nadat zij net een woning hebben gekregen. Dit omdat de inschrijfduur bepalend is in veel systemen voor wie uiteindelijk voor de meest gewilde woningen in aanmerking komt. Het is twijfelachtig of de hele inschrijfduur als wachttijd kan worden aangemerkt. De meeste mensen zoeken de eerste jaren nadat zij een woning hebben betrokken niet actief. Zij zijn alleen ingeschreven. Wie minder hoge eisen stelt en bereid is actief te zoeken heeft in de meeste woonruimteverdeelsystemen kans om na een aanzienlijk kortere inschrijvingsduur al een woning te bemachtigen. Als niet uitgegaan wordt van de inschrijfduur maar de zoektijd – de periode tussen de datum van de eerste reactie op een aanbod en de datum van feitelijke verhuur – is de wachtduur korter, afhankelijk van het type regio. In een aantal regio's wordt de zoektijd bijgehouden. Het beeld daarvan in 2014 is:
– In het noorden: gemiddeld 2 jaar
– In het oosten: gemiddeld 1 jaar
– In het zuiden: gemiddeld 1,5 a 2 jaar
– In het westen/de Randstad: gemiddeld 3,5 a 4 jaar.

De leden van de ChristenUnie-fractie willen graag meer inzicht in de effecten van het voorliggende wetsvoorstel op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep van de woningcorporaties in vergelijking met de tot nog toe meer gangbare label-B renovaties. Zij willen weten of bij het passend toewijzen van woningen niet ook rekening gehouden zou moeten worden met de energieprestatie, zodat voorkomen wordt dat de laagste inkomens weliswaar de laagste huur hebben, maar desondanks hogere woonlasten vanwege een slechtere energieprestatie.

Bij brief van 9 maart 2015 aan Uw Kamer ben ik ingegaan op de passendheidsnorm in relatie tot investeringen in woningverbetering (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 155). Daarin is aangegeven dat de passendheidsnorm zeker niet in de weg hoeft te staan aan investeringen in woningverbetering, gericht op het verbeteren van de energieprestatie van woningen. Investeringen gericht op energiebesparing worden vaak gecombineerd met regulier (groot) onderhoud, waardoor de meerkosten van de maatregelen beperkt kunnen blijven en geen aanleiding geven tot een sterke verhoging van de huurprijs bij mutatie. Als het gaat om een meer ingrijpende aanpak, bijvoorbeeld om een woning van label G naar label B te brengen, zal de huur vóór de verbetering in de regel zo laag zijn, dat ook bij (gedeeltelijke) doorberekening van de investeringskosten, de huur niet boven de aftoppingsgrens behoeft uit te komen. Overigens past het in de primaire taak van woningcorporaties om zo nodig investeringen in duurzaamheid niet (volledig) rendabel door te berekenen in de huur, met name wanneer het gaat om woningen die zijn bestemd voor huishoudens met de laagste inkomens. Het kabinet maakt het met de STEP ook financieel makkelijker voor verhuurders om investeringen in duurzaamheid te doen.

Het voorliggende wetsvoorstel geeft woningcorporaties met name een beter inzicht in de mogelijkheden bij de meest ambitieuze aanpak, namelijk een aanpak gericht op het realiseren van nul-op-de-meter woningen. Woningcorporaties zullen hiermee zelf kunnen bepalen of het voor de hand ligt actiever in te zetten op nul-op-de-meter renovaties in plaats van op traditionele renovaties. Het ligt daarbij in de rede dat zij daarbij de lokale behoefte aan betaalbare huisvesting voor de doelgroep zullen betrekken. Het wetsvoorstel maakt het voorts makkelijker om woningen vergaand te verduurzamen en onder de liberalisatiegrens te houden, en daarbij te behouden voor de doelgroep.

De leden van de ChristenUnie-fractie willen een nadere, meer cijfermatige, onderbouwing van de effecten van het voorliggende wetsvoorstel voor de verplichtingen ten aanzien van het passend toewijzen van woningen aan de doelgroep.

In de eerste plaats wordt verwezen naar het antwoord op de vraag van de CDA-fractie om een overzicht te geven van de omvang van betaalbare woningen voor de doelgroep. Daarnaast wordt opgemerkt dat dit wetsvoorstel niet leidt tot andere verplichtingen inzake het passend toewijzen aan de doelgroep. Deze verplichtingen vloeien voort uit de Woningwet 2015 en zijn uitgebreid gewisseld met Uw Kamer.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een reactie op de zorgen van woningcorporaties dat het plaatsen van zonnepanelen op woningen met label C financieel niet haalbaar zou zijn.

Bij woningcorporaties gaat het bij woningen met label C om woningen met een gemiddelde huurprijs van circa € 505 terwijl deze maximaal € 745 zou kunnen bedragen. Woningcorporaties hebben bij deze woningen dus voldoende huurruimte om het plaatsen van zonnepanelen te kunnen bekostigen. De zorgen van woningcorporaties dat plaatsen van zonnepanelen op woningen met label C financieel niet haalbaar zou zijn, worden dan ook niet gedeeld.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of inzicht kan worden gegeven in de ervaringen van nul-op-de-meter projecten op het punt van instemming van bewoners en waarderingscijfers ten aanzien van de geleverde renovaties.

De Stroomversnelling heeft mondeling aangegeven dat de aangesloten woningcorporaties over het algemeen weinig moeite hebben met het halen van de 70% instemming voor de renovaties. Daarnaast doet de Stroomversnelling onderzoek naar bewonerstevredenheid. Bij twee onderzochte projecten was volgens de Stroomversnelling de bewonerstevredenheid goed te noemen. Bewoners zijn daarbij vooral tevreden over het eindproduct van de woning. Over het renovatieproces zelf zijn zij minder tevreden. Ik heb inmiddels ook het signaal ontvangen dat bewonerstevredenheid bij een ander project, volgens de Stroomversnelling, minder was. Tevredenheid van bewoners over zowel de renovatie als het eindproduct is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder, als opdrachtgever van de renovatie. Wel ondersteun ik de Stroomversnelling om het eindproduct voor bewoners te verbeteren door de expertise van de stichting VACpunt Wonen, een kennis- en adviescentrum voor de gebruikskwaliteit van woning en woonomgeving, in te zetten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de effecten op de huurtoeslag zijn doorgerekend en zo nee, of ze in de toelichting op de algemene maatregel van bestuur zullen worden doorgerekend.

Het verbeteren van woningen door deze tot nul-op-de-meter te renoveren kan leiden tot een toename van het puntenaantal van de woning als gevolg bijvoorbeeld de betere isolatie. Met deze effecten, ook voor de huurtoeslag, is reeds rekening gehouden bij de totstandkoming van de akkoorden met de sector. De daaraan verbonden huurontwikkeling wordt voorts jaarlijks gemonitord en meegenomen bij de raming van de huurtoeslag.

Het lid Van Vliet vraagt of de huurder wel afdoende wordt beschermd tegen een te hoge verhoging.

Met dit wetsvoorstel wordt de huurder beschermd tegen een te hoge energieprestatievergoeding. De energieprestatievergoeding mag niet hoger zijn dan een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen bedrag. Bij het vaststellen van dat bedrag zal worden gekeken naar de effecten op de woonlasten voor de huurder. Zie voorts de beantwoording op vragen van de VVD-fractie, de SP-fractie, de PvdA-fractie en de ChristenUnie-fractie over de maximale hoogte van de energieprestatievergoeding.

6. Administratieve lasten

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering kan garanderen dat de nieuwe maatregel geen extra administratieve lasten met zich mee zal brengen.

Het wetsvoorstel brengt geen nieuwe administratieve verplichtingen voor burgers en bedrijven met zich mee. Wat betreft de nalevingskosten voor bedrijven zullen deze aan de ene kant vervallen in de gevallen waarin de verhuurder kosten voor een nutsvoorziening in rekening brengt bij de huurder. Daarvoor in de plaats zullen er kosten zijn die verband houden met een overeengekomen energieprestatievergoeding. Omdat deze kosten vergelijkbaar zijn met die voor de nutsvoorziening en de energieprestatievergoeding een vaste vergoeding zal zijn die berekend wordt op basis van een eenvoudige berekening, zullen de nalevingskosten voor de energieprestatievergoeding naar verwachting lager zijn dan die voor de nutsvoorziening.
Bij de uitwerking van de algemene maatregel van bestuur op basis van dit wetsvoorstel zullen deze kosten in kaart worden gebracht.

De leden van de SP-fractie vragen wat het voorliggende wetsvoorstel zal doen voor de lasten en de capaciteit bij de huurcommissie.

De huurcommissie heeft aangegeven geen goede inschatting te kunnen geven van het aantal te behandelen zaken als gevolg van dit wetsvoorstel en de nog vast te stellen algemene maatregel van bestuur. De huurcommissie heeft daarbij wel gepleit voor duidelijke regelgeving voor huurder en verhuurder. Het ontwerp van de nog vast te stellen algemene maatregel van bestuur voorziet hierin door de maximale energieprestatievergoeding te koppelen aan een bedrag per oppervlakte van de woning. Daarbij is deze oppervlakte eenvoudig vast te stellen aan de hand van de berekening waarmee de energieprestatie van de woning is bepaald, de energie-index.
De huurcommissie heeft voorts gepleit voor duidelijke voorlichting over bijvoorbeeld de gevolgen van het niet voldoen aan de voorwaarden voor de energieprestatievergoeding.
Ik zal na overleg met de huurcommissie komen tot een nadere uitwerking hiervan bij de invulling van de communicatie die aan dit wetsvoorstel wordt verbonden.

De leden van de D66-fractie vinden het een onnodige administratieve last dat woningcorporaties jaarlijks moeten aantonen dat de woning aan de eisen voldoet om de huurder een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Zij kunnen zich voorstellen dat in de jaarlijkse huurbrief melding wordt gemaakt van de inflatieaanpassing. Zij vragen een reactie van de regering hierop.

Met de leden van de D66-fractie ben ik van mening dat onnodige administratieve lasten moeten worden vermeden. Van belang is echter wel dat de huurder inzicht blijft houden in zijn energieverbruik en de daadwerkelijke energielevering door de woning. Beide kunnen jaarlijks

door allerlei redenen fluctueren, zodat het in de rede ligt dat de verhuurder daarvan een jaarlijks overzicht levert aan de huurder, net zoals de verhuurder jaarlijks een overzicht verstrekt van de in rekening gebrachte servicekosten of kosten voor een nutsvoorziening. Verhuurders zouden daarvoor de jaarlijkse huurbrief kunnen gebruiken.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de uitvoeringslasten te onderbouwen van het jaarlijks opnieuw uitrekenen wat het komende jaar voor elk soort «energieprestatievergoeding-woning» en elk soort gebruikersprofiel de hoogte van de energieprestatievergoeding zal zijn. Zij vragen daarbij of gezien de ervaringen met energielabels, energie-index en de Warmtewet wel kan worden uitgegaan van lagere kosten.

Het jaarlijkse overzicht vergt een jaarlijkse berekening op basis van verschillende gegevens:
– de concrete energieopwek op de woning in het betrokken jaar.
– de energieopwek ten behoeve van het energiegebruik van de bewoners.
– de energieopwek ten behoeve van de verwarming van de woning en voor warm tapwater.

Deze gegevens kunnen elk jaar tot andere cijfers leiden. Vervolgens zullen deze cijfers jaarlijks moeten worden vertaald naar een voor de huurder inzichtelijk overzicht. Dat kan weer leiden tot de noodzaak van cijfers ter vergelijking, zoals het gemiddeld energieverbruik van woningen die niet zijn aangepast. Uit een dergelijke vergelijking kan immers blijken dat een hoger energieverbruik is toe te schrijven aan een koude winter, en niet aan een gewijzigd gebruikersprofiel.

7. Consultatie en adviezen

De leden van de PvdA-fractie horen graag een onderbouwing waarom gebiedsmaatregelen niet mee worden genomen in het voorliggende wetsvoorstel. Zij willen weten hoeveel meer woningen in aanmerking kunnen komen voor een energieprestatievergoeding wanneer gebiedsmaatregelen ook gaan meetellen. Deze leden horen graag een toelichting op de voorstellen die Energie Nederland hierover heeft gedaan tijdens de internetconsultatie. Ook de leden van de ChristenUnie-fractie willen weten of gebiedsmaatregelen onder de reikwijdte van het voorliggende wetsvoorstel vallen.

Energie-Nederland is er voorstander van dat de energieprestatievergoeding ook voor concepten met gebiedsmaatregelen kan worden toegepast. In de praktijk gaat het bij dergelijke gebiedsmaatregelen om warmteopwekking en elektriciteitsopwekking in de buurt van de woning. In het ontwerpbesluit heb ik de energieprestatievergoeding afgebakend tot een vergoeding voor een woning die zelf zijn energie, waaronder warmte, opwekt of een woning dat onderdeel uitmaakt van een wooncomplex dat zelf zijn energie opwekt. Uitbreiding naar uit externe bronnen geleverde warmte maakt de regelgeving complexer. Bovendien zijn er nog geen grootschalige projecten bekend waar zeer energiezuinige woningen met behulp van elektriciteit of warmte van buiten de woning op stapel staan. Ik ben bereid om, als die concrete projecten zich aandienen, te bekijken of de mogelijkheid van de energieprestatievergoeding kan worden uitgebreid tot van buiten de woning opgewekte energie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe het in de praktijk werkt dat de huurder een overeenkomst kan blijven houden met de energieleverancier en vragen om ook in te gaan op de vaste lasten die huurders

houden bij een energiecontract met een energieleverancier in geval zij een nul-op-de-meter woning huren.

In de praktijk zullen woningen met een energieprestatievergoeding nog altijd een aansluiting op het elektriciteitsnet hebben. De huurder behoudt dus ook de vastrechtkosten. De huurder is vrij om te kiezen met welke energieleverancier hij daarbij een contract aangaat. De energieprestatievergoeding is gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik bij gemiddelde klimaatomstandigheden. Als de huurder meer energie gebruikt dan de woning opwekt dan neemt hij deze de energie tegen het standaard tarief af van de door hem of haar gekozen energieleverancier. Als de huurder minder energie gebruikt dan de woning levert kan de huurder die energie terugleveren aan het net en via zijn energieleverancier een terugleververgoeding ontvangen. Op dit moment is het nog niet kosteneffectief de in de zomer opgewekte energie op te slaan voor gebruik in de winter. Op het moment dat die kosteneffectieve technieken er wel zijn, zullen woningen zonder aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of verhuurders van nul-op-de-meter woningen mogen afzien van een aansluiting op het gasnet.

Eigenaren van woningen kunnen altijd afzien van de aansluiting op het gasnet. Er is op grond van de Gaswet uitsluitend in een aantal situaties een aansluitplicht voor systeembeheerders, niet voor eigenaren van woningen. Verhuurders van een nul-op-de-meter woning kunnen de systeembeheerder zodoende verzoeken om de aansluiting op het gasnet op te heffen. Ook op grond van het Bouwbesluit 2012 is er geen aansluiting op het gasnet verplicht als in de betreffende woning geen gas wordt gebruikt.

8. Tenslotte

De leden van de SP-fractie vragen wanneer deze wetswijziging wordt geëvalueerd. De leden van de D66-fractie vragen waarom een evaluatiebepaling in het wetsvoorstel ontbreekt en de leden van de ChristenUnie-fractie geven in overweging een evaluatiebepaling op te nemen. Het lid Van Vliet stelt voor dat jaarlijks onderzocht wordt wat de kosten voor huurders zijn met een energieprestatievergoeding en vraagt of de algemene maatregel van bestuur wordt aangepast, indien de resultaten hiertoe aanleiding zouden geven.

Ik zeg toe de werking van de voorgestelde regeling te evalueren zodra er drie complete jaren ervaring is opgedaan met woningen met een energieprestatievergoeding en de gegevens daarover beschikbaar zijn. Uiteraard zullen de betreffende regels worden bezien op aanpassing, indien de resultaten van een evaluatie aanleiding geven die aan te passen. Daarbij zal rekening worden gehouden met de belangen van de verschillende betrokken partijen.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I, onder B

De leden van de VVD-fractie vernemen graag welke gevolgen het beoogde artikel 7:261a BW heeft voor de activiteiten van de huurcommissie en wat de budgettaire gevolgen hiervan zijn.

Met dit wetsvoorstel zijn geen budgettaire gevolgen verbonden voor de huurcommissie. Over de regels die ik voornemens ben in de algemene

maatregel van bestuur op te nemen ten aanzien van de energieprestatievergoeding, is overleg gevoerd met de huurcommissie. De huurcommissie heeft daarbij aangegeven in beginsel uit te kunnen gaan van reeds bij de huurcommissie aanwezige beoordelingsmethoden. Zo geeft de huurcommissie aan uit te kunnen gaan van de aanwezige meterstanden en van de berekeningsmethodiek ter bepaling van het energielabel of de energie-index. Dit wetsvoorstel maakt het dus niet noodzakelijk dat de huurcommissie extra kennis verwerft.
De huurcommissie heeft voorts aangegeven het te vroeg te achten om een goede inschatting te geven van het aantal zaken waarop de energieprestatievergoeding een rol zal spelen

Boek 7, artikel 261a BW

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waar huurders met een geliberaliseerde huurprijs terecht kunnen.

De huurders van woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs kunnen geschillen voor advies voorleggen aan de huurcommissie, indien zij dat met de verhuurder zijn overeengekomen. Dat is geregeld in artikel 5, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. In andere gevallen kunnen zij terecht bij de gewone rechter.
De regeling van het voorgestelde artikel 7:261a BW geldt voor hen niet, nu dat artikel niet in artikel 7:247 BW is opgenomen onder de bepalingen die ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelden. De materie van de energieprestatie is voor hen derhalve, evenals de huurprijs, overgelaten aan de contractsvrijheid. Ook het voorgestelde artikel 19a (thans 19bis) van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is op deze huurders niet van toepassing. Dat brengt mee dat de gewone rechter een bedongen regeling ter zake van een energieprestatievergoeding slechts toetst aan de algemene regels van contractenrecht, zoals artikel 248 van Boek 6 BW.

Artikel II

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen op enkele verschrijvingen in de wettekst. Deze leden vragen of het begrip «finale energie» in artikel 19a lid 2 Uhw niet moet worden gedefinieerd.

De betreffende verschrijvingen worden in de bijgevoegde nota van wijziging hersteld. Met finale energie wordt bedoeld de energie die feitelijk beschikbaar is voor de bewoners. Dit is een gangbare term als het gaat om de levering van energie en het is daarom niet nodig deze te definiëren.

Artikel II, onder C

De leden van de VVD-fractie vragen of een marginale toetsing niet meer voor de hand had gelegen, inhoudende dat de huurcommissie zich moet uitspreken over de vraag of de energieprestatievergoeding in redelijkheid tot stand kan zijn gekomen.

In het wetsvoorstel is ingevuld op welke wijze de huurcommissie de «redelijkheid» toetst, namelijk aan de in de algemene maatregel van bestuur te stellen regels over de hoogte van de energieprestatievergoeding en de regels over de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Hiermee is de toetsing duidelijk begrensd.

Boek 7, artikel 237 BW en artikel 19a Uhw

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of in artikel 237 van boek 7 BW en artikel 19a Uhw ook niet moet worden gesproken over een vergoeding van de daadwerkelijke levering van energie.

In deze artikelen is bepaald dat de energieprestatievergoeding een vergoeding is voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning, namelijk een vergoeding voor een gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie op basis van een gegarandeerde maximale netto warmtevraag. Dat het gaat om de levering van energie is hiermee evident. Anders dan deze leden veronderstellen is hiermee niet een vergoeding voor een garantie geregeld, maar een vergoeding voor een bepaalde energieprestatie die gegarandeerd moet worden.

Artikel 7:258 BW

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of voor een woning met energiebesparende (onroerende) voorzieningen met een afspraak over een energieprestatievergoeding sprake is van een all-in afspraak of dat er sprake is van een all-in huurprijs, indien een verhuurder een artikel 7:237 lid 4 BW bedoelde garantie afgeeft zonder daarvoor een vergoeding te vragen.

Artikel 7:258 BW, dat ziet op de all-in prijs, is niet gewijzigd omdat dit in het kader van de energieprestatievergoeding niet relevant is. Uitdrukkelijk is bepaald dat een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen bij een bepaalde energieopwekking die gebaseerd is op de warmtevraag van de woning en dat deze niet hoger mag zijn dan een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag. Dat betekent dat in een overeenkomst waarbij de energieprestatievergoeding wordt overeengekomen, dit inzichtelijk moet worden gemaakt op basis van het antwoord op de vraag op grond van welke gegevens de hoogte van de energieprestatievergoeding is bepaald. Ook dient de verhuurder de huurder daarvan jaarlijks een overzicht te verstrekken. Een all-in prijs kan hierbij niet aan de orde zijn.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok